



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB brf Kungsör

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Kungsör i Karlshamn
Org nr 736200-0684

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Kungsör 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. Föreningen har sitt säte i Karlshamns kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1954 på fastigheten Kungsör 13, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress Ågatan 28-34 och Södra Fogdelyckegatan 26 A-B.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 17 december 2018.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 juni 2020. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 20, varav 5 via fullmakt.

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Kristin Lendl, ordförande
Mats Brandt, vice ordförande
Kerstin Andersson, sekreterare
Lars-Peder Johansson
Kenni Andersson, utsedd av HSB Sydost

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Kristin Lendl, Mats Brandt och Kerstin Andersson.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten och 6 AU möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Kristin Lendl, Lars-Peder Johansson och Mats Brandt, två i förening.

Studie- och fritidsorganisatör har varit Lars-Peder Johansson.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Kungsör i Karlshamn
Org nr 736200-0684

Revisorer

Revisorer har varit Anders Carlsson med Astrid Dahl som suppleant valda vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

På HSB Sydosts digitala föreningsstämma den 13 juni 2020 deltog ingen från föreningen.

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman 2020 Stig Karlsson med Lotta Höglund som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Liselott Ekenberg (ordförande), Eva-Lill Magnusson och Ulf Lendl.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost.

Fastighetsskötseln har under året skötts av HSB Sydost samt trappstädningen av Tingströms.

Under året har Kristin Lendl, Lars-Peder Johansson och Mats Brandt delat på vicevårdsuppgiften.

Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det ett bostadshus med totalt sex trapphus. Fastighetens areal är 3 174 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	25	
2 rum	21	
3 rum	19	
4 rum	<u>7</u>	
Bostäder bostadsrätt	72	3 938
Lägenhet med hyresrätt	1	22
Lokaler med hyresrätt	6	534
Förråd	3	
Parkeringsplatser	19	

Gemensamma utrymmen

Föreningen har två tvättstugor.

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Blekinge.

Uppvärmning och ventilationssystem

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Föreningen har värmeanläggning tillsammans med HSB Brf Centrum. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Föreningen har självdrag som ventilationssystem. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

Större underhåll, investeringar, OVK m m

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
1990	Stammar för vatten byttes ut
1990	Fönster byttes ut
1994	Påbörjades utbyte av elledningar i lägenheterna
1999	Utbyte lägenhetsdörrar
2004	Utbyte plasttak till balkonger, samt byte av dörrar till hyreslokaler



2004	Installation av bredband
2006	Renovering balkongplattor och byte av balkongfronter, Södra Fogdelyckegatan
2007	Byte av låssystem
2008	Montering av snörasskydd på balkonger mot Ågatan
2012	Elinstallationer
2012	Hydrofobering
2012	Porttelefoner
2013	Relining avloppsstammar
2013	OVK-besiktning
2014	Trapphusrenovering
2015	Ny värmeväxlare
2015	Nödljus i trapphusen på Ågatan
2016	Nya balkonger
2018	Energideklaration
2018	Renovering fastighetsförvaltning lokal
2018	Nya cirkulationsventiler för varmvatten
2019	Relining av avloppsstammar bottenplattan
2019	Ventilationskontroll
2019	Nya ventilationsdon i fönster
2019	Ny ytterbelysning vid entréer & trapphus
2019	Nödljus installerade på vind
2020	Ventilationsaggregat till lokal 7004, Arbetslivsresurs, pga ej godkänd OVK
2020	Brandvarnare i trapphus
2020	Reparation vattenskada lokal 7003, Solskyddarna

Miljöfrämjande åtgärder

Föreningen har infört källsortering. Belysning i källare och vindar har lågenergilampor. Trapphusen på Ågatan har lågenergilampor och rörelsevakter. Armatyrerna i passagen är utbytta till lågenergilampor. Ny belysning i trapphus och entréer.

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2020	2019	2018	2017	2016
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	1 234	1 297	1 328	1 334,0	1 331,3
Avser förbrukning inkl. HSB Brf Centrum					
Värmekostnad kr/kvm	92,00	89,60	91,67	91,06	87,82
Bostads- och lokalytan är 4 494 kvm					
El i kWh	31 605	35 362	35 020	38 356	40 966
Vatten i kbm	3 317	2 385	2 923	3 478	3 668
Kbm per bostadsrätt inkl lokaler	42	30	37	44	46



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Ventilationsaggregat till lokal 7004, Arbetslivsresurs, pga ej godkänd OVK
- Brandvarnare i trapphus
- Reparation vattenskada lokal 7003, Solskyddarna

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 11 augusti 2020 av Lars-Peder Johansson, Kristin Lendl och Mats Brandt.

Information om besiktningen: Avloppsstammarna, utemiljön, dagvatten på uppfart.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 2 % från 1 januari 2020. Styrelsen har vidare beslutat att höja årsavgiften med 4 % från 1 januari 2021.

2021-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 521 kr/kvm inkl värme.

Medlemsinformation

Av föreningens 73 bostadsrätter har under året 8 (5) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 86 (82). 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)	2 550	2 386	2 298	2 228	2 132
Resultat efter finansiella poster	316	154	15	- 723	- 147
Balansomslutning (tkr)	9 056	9 088	5 603	6 099	6 437
Eget kapital (tkr)	1 379	1 062	909	894	1 617
Soliditet (%)	15,2	11,7	16,2	14,7	25,1
Taxeringsvärde (tkr)	37 627	37 627	33 608	33 608	33 608
-varav byggnad (tkr)	27 933	27 933	24 442	24 442	24 442
Likviditet (%)	34	95	41	77	155
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	501	477	463	441	441
Hyrer lokaler 31/12 (kr/kvm)	870	840	752	833	660
Total låneskuld (tkr)	6 583	6 775	3 659	3 738	3 818
Låneskuld (kr/kvm*)	1 672	1 508	929	949	969
Underhållsfond (tkr)	410	394	225	268	977
Avskrivning (kr/kvm*)	54	47	24	27	26
Räntekostnader (kr/kvm*)	23	18	15	18	17
Räntekänslighet (%)	3,4	3,6	2,0	2,2	2,2

*Bostadsrättsyta

**Definitioner av nyckeltalen:**

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %.
Fr o m 2017 redovisas fastighetslån med slutförfall inom 12 månader som kortfristig skuld, vilket påverkar likviditeten negativt.

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 2021**

Budgeten är i balans. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 374 000 kr.

Räntekostnaderna har beräknats till 141 000 kr.

Större underhåll, investeringar, OVK m m.

År	Åtgärd
2021	Avloppsstammar kök, combistammar
2021	Trädgård, asfaltering
2021	Hydrofobering
2022	Byte skärmtak

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	106 414	0	394 344	407 820	153 918
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	153 918	-153 918
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			359 000	- 359 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			- 343 508	343 508	
Årets resultat					316 031
Belopp vid årets utgång	106 414	0	409 836	546 246	316 031

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	561 738,33
Årets resultat	316 030,53
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	- 359 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	343 508,00
Summa till stämmans förfogande	862 276,86

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	862 276,86
-------------------------	------------

RESULTATRÄKNING

Not 1

2020-01-01
2020-12-31

2019-01-01
2019-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

Not 2	2 550 114	2 386 093
	2 550 114	2 386 093

Summa rörelseintäkter

Rörelsekostnader

Driftskostnader

Not 3	-1 183 649	-1 302 149
-------	------------	------------

Övriga externa kostnader

Not 4	-252 122	-258 535
-------	----------	----------

Underhåll enligt plan

Not 5	-343 508	-230 565
-------	----------	----------

Personalkostnader och arvoden

Not 6	-152 561	-147 425
-------	----------	----------

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 7	-211 390	-211 390
-------	----------	----------

Summa rörelsekostnader

-2 143 230	-2 150 064
-------------------	-------------------

Rörelseresultat

406 884	236 029
----------------	----------------

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster

8	3
---	---

Räntekostnader och liknande resultatposter

-90 702	-82 014
---------	---------

Bankavgifter

-160	-100
------	------

Summa finansiella poster

-90 854	-82 111
----------------	----------------

Årets resultat

316 031	153 918
----------------	----------------

Tilläggssupplysning

Årets resultat

316 031	153 918
---------	---------

Reservering till fond för yttre underhåll

-359 000	-400 000
----------	----------

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll

343 508	230 565
---------	---------

Överföring till balanserat resultat

300 539	-15 517
----------------	----------------

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	7 501 144	7 712 534
-------	-----------	-----------

Pågående nyanläggningar

Not 9	222 519	0
-------	---------	---

Summa materiella anläggningstillgångar

	7 723 663	7 712 534
--	-----------	-----------

Finansiella anläggningstillgångar

Andel HSB Sydost

	500	500
--	-----	-----

Summa finansiella anläggningstillgångar

	500	500
--	-----	-----

Summa anläggningstillgångar

	7 724 163	7 713 034
--	-----------	-----------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

	2 390	2 378
--	-------	-------

Kundfordringar

	39 843	46 093
--	--------	--------

Avräkningskonto HSB

	1 165 742	1 257 257
--	-----------	-----------

Övriga kortfristiga fordringar

	4 036	62
--	-------	----

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	52 610	53 350
--------	--------	--------

Summa kortfristiga fordringar

	1 264 621	1 359 140
--	-----------	-----------

Bank

Not 11	67 562	16 006
--------	--------	--------

Summa kassa och bank

	67 562	16 006
--	--------	--------

Summa omsättningstillgångar

	1 332 184	1 375 146
--	-----------	-----------

Summa tillgångar

	9 056 347	9 088 180
--	-----------	-----------

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	106 414	106 414
Fond för yttre underhåll	409 836	394 344
Summa bundet eget kapital	516 250	500 758

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	546 246	407 820
Årets resultat	316 031	153 918
Summa fritt eget kapital	862 277	561 738

Summa eget kapital

1 378 527 **1 062 496**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	3 736 000	6 583 000
Summa långfristiga skulder		3 736 000	6 583 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		2 847 000	192 000
Medlemmarnas inre fond	Not 13	429 952	579 112
Leverantörsskulder		262 257	108 915
Aktuell skatteskuld	Not 14	13 930	10 134
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	3 880	2 763
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	384 801	549 760
Summa kortfristiga skulder		3 941 820	1 442 684

Summa skulder

7 677 820 **8 025 684**

Summa eget kapital och skulder

9 056 347 **9 088 180**



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,11% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

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

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 2 733 413 kr (2 733 413 kr).





Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 916 784	1 879 260
	Hysesintäkt bostäder	18 862	22 248
	Hysesintäkt lokaler	464 556	448 588
	Hysesintäkt garage och bilplatser	46 584	46 584
	Hysesintäkt övrigt	7 800	7 800
	Konsumtionsavgift vatten	21 648	25 408
	Bränsleavgift värme	18 065	17 656
	Avsatt till inre fond	0	-102 299
	Intäkt andrahandsupplåtelse	1 182	4 169
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	13 232	8 787
	Övriga primära intäkter och ersättningar	41 401	27 892
		2 550 114	2 386 093
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-111 698	-38 356
	El	-46 374	-50 415
	Uppvärmning	-413 436	-402 541
	Vatten	-125 228	-130 437
	Renhållning kostnad felaktigt bokförd år 2019, 57 504 kr (53 246 kr)	-44 714	-66 036
	TV, bredband, iptelefoni	-88 546	-91 178
	Obligatoriska besiktningar	0	-71 350
	Serviceavtal	-20 231	-19 867
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-166 876	-170 603
	Försäkringar	-23 732	-27 759
	Fastighetsskatt	-132 587	-128 791
	Övriga driftskostnader	-10 226	-104 817
		-1 183 649	-1 302 149
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 587	-9 413
	Förvaltningskostnader	-168 629	-139 304
	Andrahandsuthyrningsavgift	-236	-228
	Kostnader överlåtelse och panter	-13 201	-7 417
	Kontorsutrustning och -material	-2 326	-3 513
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 484	-4 484
	Konsulter	0	-28 695
	Förbrukningsinventarier	-16 941	-20 256
	Medlemsavgifter HSB	-28 269	-27 751
	Stämma och styrelse	-5 420	-17 474
	Kundförluster m m	-3 029	0
		-252 122	-258 535
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll bostäder	-11 859	0
	Underhåll lokaler	-97 902	-54 330
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-60 455	-124 125
	Underhåll installationer	-100 555	-52 110
	Underhåll huskropp utvändigt	-68 644	0
	Underhåll mark och utemiljö	-4 093	0
		-343 508	-230 565

**Not 6 Personalkostnader och arvoden**

Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-65 050	-65 800
Löner för medlemmar	-4 725	-2 100
Vicevärdsarvode	-45 000	-45 000
Övriga arvoden	-5 000	-5 000
Övriga personalkostnader	-2 000	-2 000
Revisionsarvode	-2 500	-2 500
Sociala avgifter	-28 286	-25 025
	<u>-152 561</u>	<u>-147 425</u>

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	-211 390	-211 390
	<u>-211 390</u>	<u>-211 390</u>

CB

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

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2073

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	18 976 353	15 857 199
Omklassificering	0	1 775
Årets investering byggnader	0	3 117 379
Ingående anskaffningsvärde mark	75 000	75 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	120 555	120 555
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 171 908	19 171 908

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-11 338 819	-11 127 429
Årets avskrivningar byggnader	-211 390	-211 390
Ingående avskrivningar markanläggningar	-120 555	-120 555
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 670 764	-11 459 374

Utgående bokfört värde

7 501 144 **7 712 534**

Bokförda värden byggnader
Bokförda värden mark

7 426 144 7 637 534
75 000 75 000

Fastighetsbeteckning: Kungsör 13

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1954	26 000 000	8 800 000	34 800 000	34 800 000
Lokaler	1954	1 933 000	894 000	2 827 000	2 827 000
		27 933 000	9 694 000	37 627 000	37 627 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 12

Not 9	Pågående nyanläggningar		
-------	-------------------------	--	--

Ingående värde pågående nyanläggningar	0	1 775
Årets Investering	222 519	0
Omklassificering till Byggnader & Mark	0	-1 775

Utgående värde pågående nyanläggningar

222 519 **0**

Pågående nyanläggningar avser relining köksavlopp, planeras vara klart 2021
till en total kostnad av 4 000 000 kr. Nyttjande perioden är beräknad till år 2050.

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
--------	--	--	--

Förutbetald försäkring	29 556	29 073
Förutbetald kabel-TV och bredband	23 054	24 277
	52 610	53 350

Not 11	Bank		
--------	------	--	--

Sparbanken i Karlshamn	18 987	15 826
Nordea	48 575	180
	67 562	16 006



Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,96%	2021-01-30	2 715 000 *	60 000
Nordea Hypotek AB		1,15%	2024-10-16	3 868 000	132 000
				6 583 000	192 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	3 736 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,48%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	768 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	5 623 000
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

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

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	9 562 000	9 562 000
varav i eget förvar	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	9 562 000	9 562 000

Not 13 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	579 112	619 241
Avsättning	0	102 299
Uttag	-149 160	-142 428
	429 952	579 112

Not 14 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	13 930	10 134
	13 930	10 134

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	675	1 350
Arbetsgivaravgifter	705	1 413
Övriga kortfristiga skulder	2 500	0
	3 880	2 763

CB

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

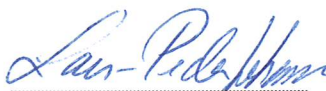
Upplupna löner och arvoden	47 475	86 250
Upplupna sociala avgifter	11 075	18 742
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	108 598	157 087
Upplupna räntekostnader	12 466	21 145
Upplupen revision	9 500	9 413
Förutbetalda årsavgifter och hyror	179 504	182 478
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 183	74 645
	384 801	549 760

Karlshamn 19/4 2021


Kenni Andersson


Kerstin Andersson


Kristin Lendl


Lars Peder Johansson


Mats Brandt

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- 5 - 10


Anders Carlsson
Revisor vald av föreningsstämman


Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kungsör i Karlshamn, org.nr. 736200-0684

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kungsör i Karlshamn för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

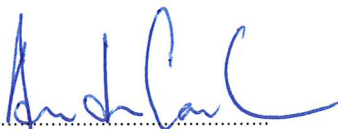
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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 10/5 2021



Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Anders Carlsson
Av föreningen vald revisor