



ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Näsgränden i Karlshamn

Org nr 716405-5407

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Föreningens 37:e verksamhetsår

Förvaltningsberättelse 2019

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 Karlshamn.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1982-83 på fastigheten Simrishamn 10 i Karlshamn, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Näsgränden 5-45 och Drottninggatan 4 A-B, 6 A-D, 8 A-B. 2005-01-03 förvärvades del i fastigheten Simrishamn 6.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 10 oktober 2018.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 maj 2019. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 21, varav 2 fullmakter.



Styrelse

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

Ordinarie ledamöter: Inger Mattsson, ordförande
Mats Berntsson, vice ordförande
Ingmar Skough, sekreterare
Margaretha Esbjörnsson
Bengt-Göran Larsson

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

Ordinarie ledamöter: Inger Mattsson, ordförande
Ingmar Skough, sekreterare
Mats Berntsson
Margaretha Esbjörnsson
Bengt-Göran Larsson

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Inger Mattsson, Ingmar Skough och Margaretha Esbjörnsson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av, förutom av styrelsen gemensamt, Inger Mattsson och Mats Berntsson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Nils Andersson med Lennart Eriksson som suppleant valda vid föreningsstämman.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Helen Håkansson (sammanställande) och Annica Andersson.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost.
Föreningen har inte haft någon anställd personal.



Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det 8 bostadsrätter i ett flerfamiljshus och 21 bostadsrätter i småhus. Fastighetens areal är 7 340 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
2 rum	4	
3 rum	14	
5 rum	<u>11</u>	
Bostäder bostadsrätt	29	3 153 kvm
P-platser	18	
Carportar	14	

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en tvättstuga, en lokal som fn hyrs ut, en mindre samlingslokal samt ett antal förråd.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Blekinge inklusive försäkring mot husbock. Föreningen har tecknat kollektivt bostadsrättstillägg samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Ventilation

Föreningen har gemensam mekanisk frånluft i flerfamiljshuset och småhusdelen var för sig.

Tidigare genomförda större underhåll, investeringar, OVK m m.

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
1995	Byte av ytterfönsterbågar till aluminium
1998	Byte av termostater i samtliga bostadsrätter
2000-01	Yttre ommålning och panelbyten
2008	Omläggning av dränering
2010	Energibesiktning
2010-11	Renovering av tvättstuga inkl ny maskinpark
2011	OVK-besiktning
2012	Radonmätning med godkännande
2012	Besiktning av elcentraler
2012	Omläggning av dränering
2013	Installation av fiberbaserad TV-mottagning
2013	Yttre ommålning och panelbyten etapp 1
2014	Yttre ommålning och panelbyten etapp 2
2014	Omläggning av dränering
2015	Yttre ommålning och panelbyten etapp 3
2016	Putsning av socklar på flerfamiljshuset
2016	Ventilationsåtgärder etapp 1
2017	Rengöring och behandling av samtliga takpannor
2017	OVK-besiktning
2017	Ventilationsåtgärder återstående etapper enligt plan
2018	Asfaltering av gångar samt del av parkering
2018	Omfattande byte till LED-armaturer

Miljöfrämjande åtgärder

Föreningen har källsortering inkl. sortering av mat- och restavfall samt kärl för trädgårdsavfall.



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m m under året

Planerad kvalitetssäkring av elförsörjning med LED-armaturer i carportar och parkering samt förberedelse för framtida ladduttag.

Löpande arbete med spolningar, beredning av gräsytor samt akuta åtgärder på äldre carport.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan enligt avtal med HSB Sydost om aktiv underhållsplan. Planen har uppdaterats under året. Okulär besiktning genomfördes i början av juli med hjälp av byggnadstekniker från HSB Sydost och därefter uppdaterades planen i det digitala verktyget.

Årsavgifter

Årsavgiften var oförändrad under 2019. Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 2 % fr o m 1 januari 2020, varefter avgifterna i genomsnitt uppgår till 325 kr/kvm exkl värme och vatten.

Medlemsinformation

Av föreningens 29 bostadsrätter har under året 2 (1) lägenhet överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 36 (36). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt. 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)	1 182	1 180	1 178	1 129	1 094
Resultat efter finansiella poster	70	108	115	383	-452
Balansomslutning (tkr)	12 170	12 247	11 859	11 749	11 344
Eget kapital (tkr)	11 873	11 803	11 695	11 580	11 197
Taxeringsvärde (tkr)	28 366	27 605	24 794	24 794	24 196
-varav byggnad (tkr)	19 421	18 847	15 448	15 448	15 108
Soliditet (%)	98	96	99	99	99
Likviditet	8,1	5,1	11,4	9,1	6,2
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	319	319	319	304	294
Underhållsfond (tkr)	678	628	552	590	262
Avskrivning (kr/kvm*)	73	73	70	72	73

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.



Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	504 970	10 394 323	628 319	167 443	108 356
Resultatdisposition enligt Stämmobeslut			0	108 356	-108 356
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			248 000	-248 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-197 822	197 822	
Årets resultat					69 746
Belopp vid årets utgång	504 970	10 394 323	678 497	225 621	69 746

Förväntad framtida utveckling

Budget 2020

Budgeten är i balans. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 245 000 kr.

Större underhåll, investeringar, OVK m m.

Under den kommande 5-årsperioden planeras inte för några stora åtgärder. Enligt underhållsplanen är kostnaden i snitt ca 200 kkr/år och avser bl a kontinuerliga förbättringar av dränering, slutförande av byte till LED-armaturer, byte av köksfläktar och varmvattenberedare.

Under 2020 kommer dessutom OVK, energideklaration samt skyddsrumsbesiktning att genomföras. Framtida behov avseende yttertak, fönster och VVS-stammar bevakas kontinuerligt för planering av framtida åtgärder och finansiering.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av underhållsfond	275 799,16
Årets resultat	69 746,24
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-248 000,00
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	197 822,00
Summa till stämmans förfogande	295 367,40

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	295 367,40
-------------------------	-------------------

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

Nettoomsättning

Not 2

1 181 924

1 180 105

Summa rörelseintäkter**1 181 924****1 180 105****Rörelsekostnader**

Driftskostnader

Not 3

-555 129

-552 367

Övriga externa kostnader

Not 4

-86 542

-87 432

Underhåll enligt plan

Not 5

-197 822

-159 093

Personalkostnader och arvoden

Not 6

-45 145

-44 398

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 7

-231 706

-231 706

Summa rörelsekostnader**-1 116 344****-1 074 996****Rörelseresultat****65 580****105 109****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster

4 373

3 246

Räntekostnader och liknande resultatposter

-207

0

Summa finansiella poster**4 166****3 246****Resultat efter finansiella poster****69 746****108 356****Årets resultat****69 746****108 356****Tilläggsupplysning**

Årets resultat

69 746

108 356

Reservering till fond för yttre underhåll

-248 000

-235 000

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll

197 822

159 093

Överföring till balanserat resultat**19 568****32 449**

**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar*****Materiella anläggningstillgångar***

Byggnader och mark

Not 8

9 765 429

9 997 135

Inventarier och installationer

Not 9

0

0

Summa materiella anläggningstillgångar

9 765 429

9 997 135

Summa anläggningstillgångar

9 765 429

9 997 135

Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar***

Övriga kortfristiga fordringar

2 002

508

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10

32 013

41 219

Summa kortfristiga fordringar

34 015

41 727

Kassa och bank

Bank , Karlshamns Sparbank

2 370 407

2 207 509

Summa kassa och bank

2 370 407

2 207 509

Summa omsättningstillgångar

2 404 422

2 249 506

Summa tillgångar

12 169 851

12 246 641

**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	504 970	504 970
Upplåtelseavgifter	10 394 323	10 394 323
Fond för yttre underhåll	678 497	628 319
Summa bundet eget kapital	11 577 790	11 527 612

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	225 621	167 443
Årets resultat	69 746	108 356
Summa fritt eget kapital	295 367	275 799

Summa eget kapital**11 873 157** **11 803 411****Skulder***Kortfristiga skulder*

Leverantörsskulder		97 436	307 469
Aktuell skatteskuld	Not 11	42 384	28 128
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	17 145	18 079
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	139 729	89 554
Summa kortfristiga skulder		296 694	443 230

Summa skulder**296 694** **443 230****Summa eget kapital och skulder****12 169 851** **12 246 641**

**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 1,76 % 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 2 625 355kr.

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 005 996	1 005 996
	Hysesintäkt lokaler	66 644	65 228
	Hysesintäkt garage och bilplatser	91 391	94 830
	Årsavgift konsumtionsavgift vatten	13 474	12 003
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	4 419	2 048
		1 181 924	1 180 105
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-129 036	-151 774
	Ventilationsrensning	-1 880	-3 673
	El	-52 761	-52 935
	Vatten	-20 782	-18 672
	Renhållning	-65 959	-60 593
	TV, bredband, iptelefoni	-27 688	-27 687
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-40 760	-31 809
	Försäkringar	-26 595	-19 314
	Fastighetsskatt	-178 831	-178 267
	Övriga driftskostnader	-10 838	-7 642
		-555 129	-552 367
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Förvaltningskostnader	-44 249	-43 303
	Kostnader överlåtelse och panter	-6 022	-2 030
	Föreningsverksamhet	0	-841
	Kontorsutrustning och -material	-1 196	-1 910
	Konsulter	-21 369	-26 531
	Förbrukningsinventarier	-2 999	0
	Stämma och styrelse	-10 707	-12 817
		-86 542	-87 432
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll bostäder	-12 187	-18 000
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-48 750
	Underhåll installationer	0	-25 625
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-14 644
	Underhåll garage och bilplatser	-31 885	0
	Underhåll övrigt	-153 750	-52 074
		-197 822	-159 093
Not 6	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-35 000	-34 600
	Övriga arvoden	-2 000	0
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Sociala avgifter	-5 145	-6 798
		-45 145	-44 398
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-204 693	-204 693
	Markanläggningar	-27 013	-27 013
		-231 706	-231 706



Not 8	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31																														
	Värdet utgörs av anskaffningskostnaden Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2102																																
	Ackumulerade anskaffningsvärden																																
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 615 000	11 615 000																														
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 880 000	1 880 000																														
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	540 262	300 055																														
	Årets investering markanläggning	0	240 207																														
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 035 262	14 035 262																														
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan																																
	Ingående avskrivningar byggnader	-3 934 439	-3 729 746																														
	Årets avskrivningar byggnader	-204 693	-204 693																														
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-103 688	-76 675																														
	Årets avskrivningar markanläggningar	-27 013	-27 013																														
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 269 833	-4 038 127																														
	Utgående bokfört värde	9 765 429	9 997 135																														
	Bokförda värden byggnader	7 475 868	7 680 561																														
	Bokförda värden mark	1 880 000	1 880 000																														
	Bokförda värden markanläggningar	409 561	436 574																														
	Fastighetsbeteckning:																																
	<table><tr><th>Taxeringsvärde</th><th>Värdeår</th><th>Byggnad</th><th>Mark</th><th>Totalt</th><th>Föreg år</th></tr><tr><td>Bostäder småhus</td><td>1982</td><td>14 418 000</td><td>7 392 000</td><td>21 810 000</td><td>21 810 000</td></tr><tr><td>Bostäder hyreshus</td><td>1983</td><td>4 707 000</td><td>1 425 000</td><td>6 132 000</td><td>5 413 000</td></tr><tr><td>Lokaler</td><td>1983</td><td>296 000</td><td>128 000</td><td>424 000</td><td>382 000</td></tr><tr><td></td><td></td><td>19 421 000</td><td>8 945 000</td><td>28 366 000</td><td>27 605 000</td></tr></table>	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år	Bostäder småhus	1982	14 418 000	7 392 000	21 810 000	21 810 000	Bostäder hyreshus	1983	4 707 000	1 425 000	6 132 000	5 413 000	Lokaler	1983	296 000	128 000	424 000	382 000			19 421 000	8 945 000	28 366 000	27 605 000		
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år																												
Bostäder småhus	1982	14 418 000	7 392 000	21 810 000	21 810 000																												
Bostäder hyreshus	1983	4 707 000	1 425 000	6 132 000	5 413 000																												
Lokaler	1983	296 000	128 000	424 000	382 000																												
		19 421 000	8 945 000	28 366 000	27 605 000																												

Not 9	Inventarier och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	49 582	49 582
	Utgående anskaffningsvärden	49 582	49 582
	Ingående avskrivningar	-49 582	-49 582
	Utgående avskrivningar	-49 582	-49 582
	Utgående bokfört värde	0	0
	Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.		

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetald försäkring	27 398	26 595
	Förutbetald kabel-TV och bredband	4 615	4 615
	Förutbetald administration	0	3 090
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	6 919
		32 013	41 219

Not 11	Aktuell skatteskuld	2019-12-31	2018-12-31
	Årets beräknade skatteskuld	34 957	28 128
	Slutskatteskuld föregående år	7 427	0
		42 384	28 128

**Not 12 Övriga kortfristiga skulder**

Personalens källskatt	12 000	11 280
Arbetsgivaravgifter	5 145	6 799
	<u>17 145</u>	<u>18 079</u>

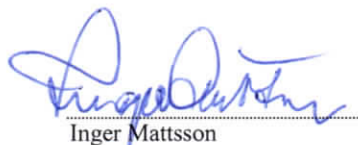
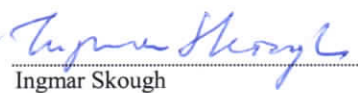
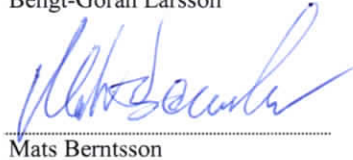
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	28 703	28 182
Upplupen fastighetsförvaltning	0	9 388
Förutbetalda årsavgifter och hyror	111 026	51 984
	<u>139 729</u>	<u>89 554</u>

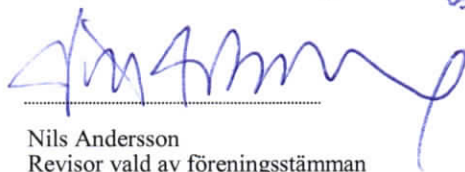
Karlshamn

28/5

2020


Inger Mattsson
Bengt-Göran Larsson
Ingmar Skough
Margaretha Esbjörnsson
Mats Berntsson

Min revisionsberättelse har avgivits 2020-

05-28
Nils Andersson
Revisor vald av föreningsstämman

Revisionsberättelse år 2019

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Näsgränden i Karlshamn,
716405-5407 för kalenderåret 2019.

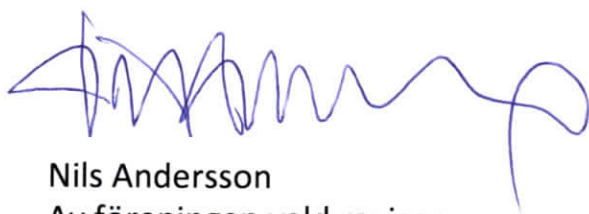
Undertecknad, av föreningen utsedd revisor, får härmed efter slutförd granskning av räkenskaper och styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2019-01-01—2019-12-31, avge följande berättelse:

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har granskat årsredovisningen, protokoll och andra handlingar som lämnar upplysning om Brf. Näsgrändens ekonomi och verksamhet och i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder jag ansett erforderliga. Revisionen har inte givit anledning till anmärkning, förutom ett fel i det konstituerande protokollet rörande ersättning för körersättning och förlorad arbetsinkomst vilket har efter mitt påpekande ändrats, varför jag tillstyrker

a t t föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen för föreningen och behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Karlshamn 2020-05-28



Nils Andersson
Av föreningen vald revisor