



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB brf Stenhagen



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Stenhagen 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 1966-67 på fastigheten Stenhagen 1 i Karlshamn, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Stenhagsvägen 10 - 44.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 21 augusti 2019.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 juni 2020. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman 46 st via poströstning.

Styrelse

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

Ordinarie ledamöter:

- Eva Olsson Bengtsson, ordförande
- Magnus Kullman, sekreterare
- Carina Persson
- Jan Karlsson
- Anders Milton
- Daniel Öman
- Mari Ingemansson, utsedd av HSB Sydost

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

Ordinarie ledamöter:

- Eva Olsson Bengtsson, ordförande
- Magnus Kullman, sekreterare
- Jan Karlsson
- Daniel Öman
- Gitte Lind
- Catja Voronina
- Mari Ingemansson, utsedd av HSB Sydost



I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Magnus Kullman, Jan Karlsson och Daniel Öman.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten samt 6 st AU-möten.

Föreningens firma har tecknats av Jan Karlsson, Magnus Kullman, Eva Olsson Bengtsson och Lisa Österbladh, två i förening.

Studie- och fritidsorganisatörer har varit Gitte Lind och Catja Voronina.

Revisorer

Revisorer har varit Nelly Zettervall med André Sjöberg 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. Vid föreningsstämman 2020 beslutades att styrelsen utser fullmäktige.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Agne Håkansson.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Sydost Fastighetsförvaltning.
Trappstädningen har ombesörjts av Bra Städ.

Under året har Eva Olsson Bengtsson, Magnus Kullman och Jan Karlsson varit vicevärdar.

Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det sex bostadshus med totalt 18 trapphus. Fastighetens areal är 28 040 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	18	
2 rum	48	
3 rum	30	
4 rum	<u>12</u>	
Bostäder med bostadsrätt	108	7 914 kvm
Förråd	20	
Garage	16	
P-platser	61	
Besöksparkeringar	1	
Besöksparkeringar (handikapp)	2	
Kommunens parkering är avsedd till gästparkering ca 40 platser, finns vid norra delen av Stenhagen.		

Gemensamma utrymmen

Föreningen har ett övernattningsrum, ett gym, en snickarbod och tvättstugor. 

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Blekinge.

Föreningen har tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg som fortfarande gäller. Kollektivt bostadsrättstillägg innebär att alla föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt är försäkrade. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg tillsammans med sin hemförsäkring.

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

Uppvärmning och ventilation

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

Större underhåll, investeringar, OVK m m.

År	Åtgärd
1991	Utbyte av fönster och entrépartier
2001	Rivning och ombyggnad av garage
2003	Ombyggnad av vatten- och avloppsstammar samt badrum, energieffektivisering av värmen och injustering av ventilationen
2004	Målning av fasader, balkongfronter, och källargolv
2007	Markarbete, stensättning Byte av en tvättmaskin Renovering av styrelserum
2008	Byte av en tvättmaskin
2009	Byten av två tvättmaskiner och fyra torktumlare Renovering av fyra toaletter i källaren Byte av takpapp och takplåt OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
2010	Underhåll av ventilationen och byten avstängningsventiler kallvatten Byte av kabel-tv leverantör Byten av lysrörsarmaturer i samtliga tvättstugor Byten av källardörrsarmaturer på samtliga hus
2011	Byte till radial frånluftsfläkt samt reglering utav centralfläkt
2012	Avloppsbyte i källare, hus A, C, D och E
2013	Avloppsbyte i källare hus B och F Renovering i tvättstugorna med digital bokning och självdosering
2014	Byte avlopp från miljöhuset till anslutning Karlshamns kommuns VA-nät Asfaltering av södra parkeringsplatsen och renovering av lekplats
2015	Byte till säkerhetsdörrar
2016	Fönsterbleck östra sidan
2016	I tvätt, gym och uthyrningsrum har brandskyddsarbete utförts och brandlarm, brandsläckare och brandfiltar införskaffats
2017	OVK
2017	Nya inglasade balkonger samt målning av fasad i väst och nya fönsterbleck väst
2017	Utomhusbelysning LED
2018	Utebelysning vid parkeringar, garage och gångvägar bytt till ledbelysning samt nya armaturer
2018	Grillplatserna har uterum, tak och tre väggar



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Stenhagen i Karlshamn
Org nr 736200-0767

Forts Större underhåll, investeringar, OVK m m.

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2018	Entrétag i hus A, C, D och E
2018	Installation av avluftare till värmesystemet
2018	Reparation av takfläktarna
2019	Skyddsrummen upprustade och godkända med slutbesiktning 2020-03-19
2020	Stambyte av köksstammar

Miljöfrämjande åtgärder

- Tvättstugorna är utrustade med miljövänligt automatiskt doserande tvättmedel.
- Städ och trädgårdsskötsel utförs med miljövänliga medel
- Källsortering och kompostering.
- Ventiler på kranarna är utbytta.
- LED-belysning inomhus och utomhus.

Övrigt

Föreningen har en mejladress: brf_stenhagen@bredband.net

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2020	2019	2018	2017	2016
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	1 108	1 121	1 189	1 260	1 323
Värmekostnad kr/kvm Bostadsytan är 7 914 kvm	106,99	106,60	111,57	116,26	121,38
El i MWh	107	101	96	102	100
Vatten i kbm	9 476	8 059	9 134	7 856	8 091
Kubikmeter per bostadsrätt	88	75	85	73	75

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m m under året

- Underhåll av utemiljön
- Byte av brandvarnare i samtliga trappuppgångar

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 17 augusti 2020 av Eva Olsson Bengtsson, Jan Karlsson och Magnus Kullman.

Studie och fritidsverksamhet

På grund av coronapandemin har ingen verksamhet utförts. *ll*

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 2 % den 1 januari år 2020. Styrelsen har vidare beslutat att höja årsavgiften per 1 januari 2021 med 1 %.

2021-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 650,82 kr/kvm inkl värme och vatten. I årsavgiften ingår även tvättmedel till tvättstugorna, bredband 250/100 samt kollektivt bostadsrättstillägg.

Medlemsinformation

Av föreningens 108 bostadsrätter har under året 10 (8) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 134 (134). 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)	5 769	5 676	6 153	5 346	5 174
Resultat efter finansiella poster	714	731	516	319	421
Balansomslutning (tkr)	42 240	36 791	36 720	37 265	21 387
Eget kapital (tkr)	6 190	5 476	4 745	4 229	3 910
Soliditet (%)	15	15	13	11	18
Taxeringsvärde (tkr)	62 080	62 080	48 873	48 873	48 873
-varav byggnad (tkr)	47 280	47 280	37 073	37 073	37 073
Likviditet (%)*	25	18	16	19	190
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	644	632	632	632	632
Total låneskuld (tkr)	34 855	30 204	30 987	31 771	16 463
Låneskuld (kr/kvm*)	4 404	3 816	3 916	4 015	2 080
Underhållsfond (tkr)	1 059	756	658	1 479	1 486
Avskrivning (kr/kvm*)	112	97	98	98	82
Räntekostnader (kr/kvm*)	68	61	63	55	46
Räntekänslighet (%)	6,8	6,0	6,2		

*Bostadsrättsyta

Definitioner av nyckeltalen:

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %.

Likviditeten sjunker kraftigt 2017 p g a att fastighetslån med slutförfall inom 12 månader redovisas som kortfristig skuld.

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 361 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 525 000 kr.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	937 800	0	755 697	3 051 248	731 281
Resultatdisposition enligt Stämmobeslut			0	731 281	- 731 281
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			338 000	- 338 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			- 34 839	34 839	
Årets resultat					713 889
Belopp vid årets utgång	937 800	0	1 058 858	3 479 369	713 889

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/i anspråkstagande av underhållsfond	3 782 529,55
Årets resultat	713 889,25
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	- 338 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	34 839,00
Summa till stämmans förfogande	4 193 257,80

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	4 193 257,80
-------------------------	---------------------

RESULTATRÄKNING

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	5 768 528	5 676 449
Summa rörelseintäkter		5 768 528	5 676 449

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-2 942 715	-2 843 304
Övriga externa kostnader	Not 4	-418 732	-429 139
Underhåll enligt plan	Not 5	-34 839	-218 832
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-230 567	-202 416
-338 000	Not 7	-888 587	-765 670
Summa rörelsekostnader		-4 515 440	-4 459 362

Rörelseresultat

1 253 088 **1 217 087**

Finansiella poster

Räntekostnader och liknande resultatposter		-538 764	-485 806
Övriga finansiella poster	Not 8	-435	0
Summa finansiella poster		-539 199	-485 806

Årets resultat

713 889 **731 281**

Tilläggsupplysning

Årets resultat	713 889	731 281
Reservering till fond för yttre underhåll	-338 000	-317 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	34 839	218 832
Överföring till balanserat resultat	410 728	633 113



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

Tillgångar**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	Not 9	39 484 182	34 014 273
Inventarier och installationer	Not 10	6 334	26 267
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	157 406
Summa materiella anläggningstillgångar		39 490 516	34 197 946

Finansiella anläggningstillgångar

Andel HSB Sydost		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

39 491 016	34 198 446
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Hyses- och avgiftsfordringar		7 548	4 097
Avräkningskonto HSB		2 576 886	2 434 286
Övriga kortfristiga fordringar		8 303	371
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	156 275	153 680
Summa kortfristiga fordringar		2 749 012	2 592 433

Summa omsättningstillgångar

2 749 012	2 592 433
------------------	------------------

Summa tillgångar

42 240 028	36 790 880
-------------------	-------------------

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	937 800	937 800
Fond för yttre underhåll	1 058 858	755 697
Summa bundet eget kapital	1 996 658	1 693 497

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 479 369	3 051 248
Årets resultat	713 889	731 281
Summa fritt eget kapital	4 193 258	3 782 530

Summa eget kapital

6 189 916	5 476 027
------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	25 032 807	16 511 623
Summa långfristiga skulder		25 032 807	16 511 623

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		9 821 957	13 692 059
Medlemmarnas inre fond	Not 14	222	222
Leverantörsskulder		378 746	318 432
Aktuell skatteskuld	Not 15	10 799	8 155
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	3 786	7 809
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	801 795	776 553
Summa kortfristiga skulder		11 017 305	14 803 230

Summa skulder

36 050 112	31 314 853
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

42 240 028	36 790 880
-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	713 889	731 281
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	888 587	765 670
Årets inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 602 477	1 496 951
(före förändring av rörelsekapital)		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 978	15 494
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	84 177	122 891
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 672 675	1 635 336
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-6 181 157	-157 406
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-6 181 157	-157 406
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	4 651 082	-783 716
Inbetalda insatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	4 651 082	-783 716
Årets kassaflöde	142 600	694 214
Likvida medel vid årets början	2 434 286	1 740 072
Likvida medel vid årets slut	2 576 886	2 434 286

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Sydost in i de likvida medlen.

kl

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 1,50 % 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 inanspråkstagande 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 8 673 152 kr (8 673 152 kr).



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	5 099 400	4 999 368
	Hysesintäkt garage och bilplatser	133 200	132 900
	Hysesintäkt övrigt	24 862	28 517
	Intäkt andrahandsupplåtelse	788	2 328
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	17 205	16 199
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalthavare	493 073	497 137
		5 768 528	5 676 449
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-369 109	-268 836
	El	-194 356	-180 542
	Uppvärmning	-846 714	-843 648
	Vatten	-266 188	-243 236
	Renhållning	-138 685	-125 588
	TV, bredband, iptelefoni	-277 020	-277 020
	Obligatoriska besiktningar	0	-43 238
	Serviceavtal	0	-16 038
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-565 284	-573 773
	Försäkringar	-66 778	-81 053
	Fastighetsskatt	-157 132	-151 516
	Övriga driftskostnader	-61 449	-38 816
		-2 942 715	-2 843 304
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-10 050	-9 950
	Förvaltningskostnader	-208 828	-200 781
	Andrahandsuthyrningsavgift	-236	-233
	Kostnader överlåtelse och panter	-17 223	-16 229
	Föreningsverksamhet	-12 612	-8 736
	Kontorsutrustning och -material	-3 306	-2 791
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-13 416	-13 581
	Förbrukningsinventarier	-44 698	-48 200
	Medlemsavgifter HSB	-39 861	-39 127
	Gemensamanläggning, gym och övernattningsrum	-1 877	0
	Stämma och styrelse	-1 628	-24 334
	Arrende, hyra, leasing	-64 997	-65 177
		-418 732	-429 139

**Not 5 Underhåll enligt plan**

Underhåll tvättstuga	0	-59 894
Underhåll mark och utemiljö	-34 839	-158 938
	<u>-34 839</u>	<u>-218 832</u>

Not 6 Personalkostnader och arvoden

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-90 400	-69 400
Vicevärdsarvode	-97 156	-90 769
Övriga arvoden	-4 800	-3 000
Övriga personalkostnader	0	-746
Revisionsarvode	-4 500	-4 500
Sociala avgifter	-33 711	-34 002
	<u>-230 567</u>	<u>-202 416</u>

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	-822 216	-695 444
Markanläggningar	-46 438	-46 437
Inventarier	-19 933	-23 789
	<u>-888 587</u>	<u>-765 670</u>

Not 8 Övriga finansiella poster

Bankavgifter	-435	0
	<u>-435</u>	<u>0</u>



Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2087

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	48 578 987	48 578 987
Omklassificering	6 338 563	0
Ingående anskaffningsvärde mark	310 400	310 400
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 894 750	1 894 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 122 700	50 784 137

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-16 128 926	-15 433 482
Årets avskrivningar byggnader	-822 216	-695 444
Ingående avskrivningar markanläggningar	-640 938	-594 501
Årets avskrivningar markanläggningar	-46 438	-46 437
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-17 638 518	-16 769 864

Utgående bokfört värde

39 484 182 34 014 273

Bokförda värden byggnader	37 966 408	32 450 061
Bokförda värden mark	310 400	310 400
Bokförda värden markanläggningar	1 207 374	1 253 812

Fastighetsbeteckning: Stenhagen 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1967	47 000 000	14 800 000	61 800 000	61 800 000
Lokaler	1967	280 000	0	280 000	280 000
		47 280 000	14 800 000	62 080 000	62 080 000

Not 10 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	226 292	226 292
Utgående anskaffningsvärden	226 292	226 292
Ingående avskrivningar	-200 025	-176 236
Årets avskrivningar	-19 933	-23 789
Utgående avskrivningar	-219 958	-200 025
Utgående bokfört värde	6 334	26 267

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	157 406	0
Årets Investering	6 181 157	157 406
Omklassificering till Byggnader & Mark	-6 338 563	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	157 406

Omklassificering avser nya köksavloppsstammar
Nyttjande perioden är beräknad 50 år *ll*

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	84 123	82 374
Förutbetald kabel-TV och bredband	0	69 255
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	72 152	2 051
	156 275	153 680

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB	2024-02-28	1,21%	2024-02-28	10 142 591	102 452
SEB	2024-03-28	1,52%	2024-03-28	8 200 550	82 600
Stadshypotek AB	2021-10-30	1,54%	2021-10-30	1 949 633 *	100 844
Stadshypotek AB	2021-04-30	1,31%	2021-04-30	7 270 000 *	150 000
Stadshypotek AB	2022-06-30	1,67%	2022-06-30	5 621 500	150 000
Stadshypotek AB	2023-04-30	1,74%	2023-04-30	1 670 490	267 272
				34 854 764	853 168

Kolla amorteringar

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	25 032 807
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,42%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 412 672
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	30 588 924
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

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

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	35 523 000	33 838 500
varav i eget förvar	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	35 523 000	33 838 500

Not 14 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	222	222
	222	222

Not 15 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	10 799	7 581
Slutskatteskuld föregående år	0	574
	10 799	8 155

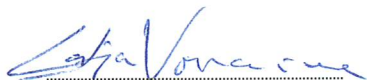
Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	2 458	2 420
Arbetsgivaravgifter	1 328	1 292
Övriga kortfristiga skulder	0	4 097
	3 786	7 809

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	239 410	232 370
Upplupna räntekostnader	42 742	67 126
Upplupen revision	10 000	9 950
Förutbetalda årsavgifter och hyror	485 607	455 863
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 036	11 244
	801 795	776 553

Karlshamn 12/4 2021


Catja Voronina


Eva Olsson-Bengtsson


Gitte Lind

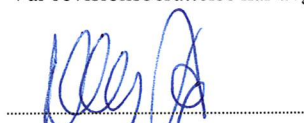

Jan Karlsson


Daniel Öman


Magnus Kullman


Mari Ingemansson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-05 09


Nelly Zettervall
Revisor vald av föreningsstämman


Afrodisia Cristea
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Stenhagen i Karlshamn, org.nr. 736200-0767

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stenhagen 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 och kassaflöde 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. Risker 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. *MC*

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 Stenhagen 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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 07/10/2021

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Nelly Zettervall
Av föreningen vald revisor