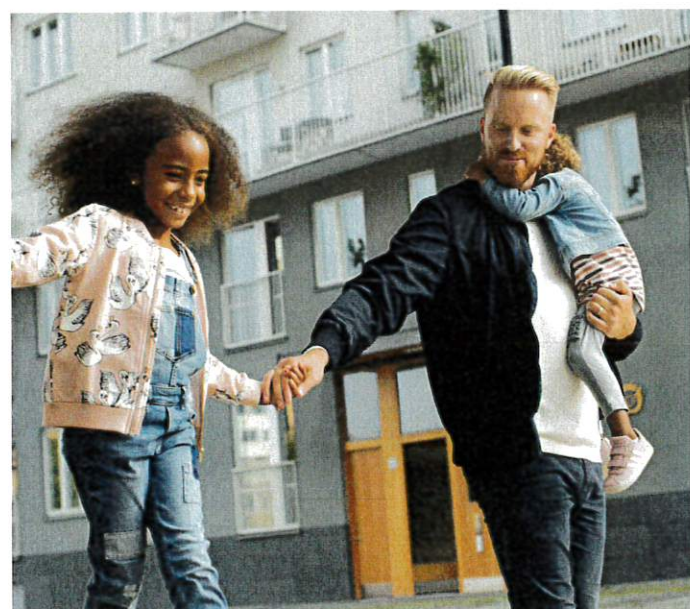




ÅRSREDOVISNING 2019 HSB BRF STENHAGEN



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till 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. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels 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 tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Stenhagen 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 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 8 maj 2019. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman 34 + 2 fullmakter. På stämman togs det andra beslutet om att anta nya stadgar.

Styrelse

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

Ordinarie ledamöter: Eva Olsson Bengtsson, ordförande
Magnus Kullman, sekreterare
Carina Persson
Royar Sazdar
Jan Karlsson
Anders Milton
Mari Ingemansson, utsedd av HSB Sydost

Styrelsen har **f o m föreningsstämman** 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

AO



I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Eva Olsson Bengtsson, Carina Persson och Anders Milton.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda möten.

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

Studie- och fritidsorganisatörer har varit Carina Persson och Anders Milton.

Revisorer

Revisorer har varit Nelly Zettervall med Jaan Kumm som suppleant valda vid föreningsstämman samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Vid föreningsstämman 2019 beslutades att styrelsen utser fullmäktige.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Karin Pilblad (ordförande) och Per 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. *AO*



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 av stängningsventiler 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 

**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

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

	2019	2018	2017	2016	2015
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	1 121	1 189	1 260	1 323	1 324
Omräkning till normalår i MWh 1)	1 228	1 256	1 314	1375	1 440
Värmekostnad kr/kvm	106,6	111,57	116,26	121,38	116,94
Bostadsytan är 7 914 kvm					
El i MWh	101	96,0	101,8	99,9	101,5
Vatten i kbm	8 059	9 134	7 856	8 091	7 936
Kubikmeter per bostadsrätt	75	85	70	75	73

- 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m m under året**

- Ventilationen, rensning av frånluftsventiler samt injustering
- Byte av spänningsregulatorer ventilationen på taken
- Lekplatsen, nya gungor och sandlåda
- Avverkning av tallar som torkat
- Plantering av träd, bärbuskar och lökväxter
- Förbättring av gräsytona
- Nytt torkskåp i tvättstuga nr 3
- Bredbandsanslutning i övernattningsrummet *Æ*



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 30 november 2019 av Eva Olsson Bengtsson, Jan Karlsson och Magnus Kullman. Information om besiktningen: Fästen till avloppsrör ska åtgärdas under 2020.

Studie och fritidsverksamhet

Föreningen har ordnat grillning, tipsrunda och HLR.

Årsavgifter

Årsavgiften var oförändrad under år 2019. Styrelsen har vidare beslutat att höja årsavgiften per 1 januari 2020 med 2%.

2020-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 644,3 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 8 (9) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 134 (133). 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)	5 676	6 153	5 346	5 174	5 157
Resultat efter finansiella poster	731	516	319	421	88
Balansomslutning (tkr)	36 791	36 720	37 265	21 387	21 278
Eget kapital (tkr)	5 476	4 745	4 229	3 910	3 489
Soliditet (%)	14,9	13	11	18	16
Taxeringsvärde (tkr)	62 080	48 873	48 873	48 873	44 859
-varav byggnad (tkr)	47 280	37 073	37 073	37 073	34 059
Likviditet (%)*	18	16	19	190	160
Justerad likviditet (%)	137				
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	632	632	632	632	632
Total låneskuld (tkr)	30 204	30 987	31 771	16 463	16 947
Låneskuld (kr/kvm*)	3 816	3 916	4 015	2 080	2 141
Underhållsfond (tkr)	658	658	1 479	1 486	1 573
Avskrivning (kr/kvm*)	97	98	98	82	80
Räntekostnader (kr/kvm*)	61	63	55	46	67

*Bostadsrättsyta

Definitioner av nyckeltalen:

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

*Justerad likviditet - För lån med slutbetalningsdatum 2020 tas endast beräknad amortering 2020 med som kortfristig skuld.

AO



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	937 800	0	657 529	2 633 882	515 534
Resultatdisposition enligt Stämmobeslut			0	515 534	-515 534
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			317 000	-317 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-218 832	218 832	
Årets resultat					731 281
Belopp vid årets utgång	937 800	0	755 697	3 051 248	731 281

Förväntad framtida utveckling

Större underhåll, investeringar, OVK m m

År	Åtgärd
2020	Byte av köksavlopp
2020	Ekonomisk 5-års prognos

Budget 2020

Budgeten är i balans. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 338 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 545 000 kr.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/i anspråkstagande av underhållsfond	3 149 416,20
Årets resultat	731 281,35
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-317 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	218 832,00
Summa till stämmans förfogande	3 782 529,55

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	3 782 529,55
-------------------------	--------------

AO

RESULTATRÄKNING

2019-01-01
2019-12-31

2018-01-01
2018-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	5 676 449	6 153 117
Summa rörelseintäkter		5 676 449	6 153 117

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-2 843 304	-2 614 618
Övriga externa kostnader	Not 4	-429 139	-379 528
Underhåll enligt plan	Not 5	-218 832	-1 171 674
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-202 416	-199 206
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-765 670	-771 670
Summa rörelsekostnader		-4 459 362	-5 136 696

Rörelseresultat

1 217 087 **1 016 421**

Finansiella poster

Räntekostnader och liknande resultatposter		-485 806	-500 887
Summa finansiella poster		-485 806	-500 887

Årets resultat

731 281 **515 534**

Tilläggsupplysning

Årets resultat	731 281	515 534
Reservering till fond för yttre underhåll	-317 000	-350 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	218 832	1 171 674
Överföring till balanserat resultat	633 113	1 337 208

AO

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	34 014 273	34 756 154
Pågående nyanläggningar	Not 9	157 406	0
Inventarier och installationer	Not 10	26 267	50 056
Summa materiella anläggningstillgångar		34 197 946	34 806 210

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

34 198 446	34 806 710
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		4 097	350
Avräkningskonto HSB		2 434 286	1 740 072
Övriga kortfristiga fordringar		371	960
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	153 680	172 332
Summa kortfristiga fordringar		2 592 433	1 913 713

Summa omsättningstillgångar

2 592 433	1 913 713
------------------	------------------

Summa tillgångar

36 790 880	36 720 424
-------------------	-------------------

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	937 800	937 800
Fond för yttre underhåll	657 529	657 529
Summa bundet eget kapital	1 595 329	1 595 329

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 149 416	2 633 882
Årets resultat	731 281	515 534
Summa fritt eget kapital	3 880 698	3 149 416

Summa eget kapital

Not 13 **5 476 027** **4 744 745**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	16 511 623	19 876 639
Summa långfristiga skulder		16 511 623	19 876 639

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		13 692 059	11 110 759
Medlemmarnas inre fond	Not 15	222	222
Leverantörsskulder		318 432	334 730
Aktuell skatteskuld	Not 16	8 155	13 794
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	7 809	244 358
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	776 553	395 176
Summa kortfristiga skulder		14 803 230	12 099 039

Summa skulder

31 314 853 **31 975 678**

Summa eget kapital och skulder

36 790 880 **36 720 424** *AG*

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 1,43% 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.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings 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).

10

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	4 999 368	4 999 368
	Hysesintäkt garage och bilplatser	132 900	129 400
	Hysesintäkt övrigt	28 517	35 796
	Intäkt andrahandsupplåtelse	2 328	2 274
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	16 199	11 130
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	497 137	975 149
		5 676 449	6 153 117

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-268 836	-76 217
	El	-180 542	-158 135
	Uppvärmning	-843 648	-882 976
	Vatten	-243 236	-224 916
	Renhållning	-125 588	-104 510
	Bevakningskostnader	0	-1 875
	TV, bredband, iptelefoni	-277 020	-277 020
	Obligatoriska besiktningar	-43 238	0
	Serviceavtal	-16 038	-26 422
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-573 773	-590 174
	Försäkringar	-81 053	-63 755
	Fastighetsskatt	-151 516	-147 502
	Övriga driftskostnader	-38 816	-61 116
		-2 843 304	-2 614 618

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 950	-9 663
	Förvaltningskostnader	-200 781	-194 599
	Andrahandsuthyrningsavgift	-233	-228
	Kostnader överlåtelse och panter	-16 229	-13 424
	Föreningsverksamhet	-8 736	-9 125
	Kontorsutrustning och -material	-2 791	-6 118
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-13 581	-14 870
	Förbrukningsinventarier	-48 200	-8 535
	Medlemsavgifter HSB	-39 127	-39 127
	Stämma och styrelse	-24 334	-18 328
	Arrende, hyra, leasing	-65 177	-65 512
		-429 139	-379 528

AO

**Not 5 Underhåll enligt plan**

Underhåll bostäder	0	-464 587
Underhåll tvättstuga	-59 894	0
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-65 273
Underhåll installationer	0	-219 657
Underhåll huskropp utvändigt	0	-94 225
Underhåll mark och utemiljö	-158 938	-327 932
	-218 832	-1 171 674

Not 6 Personalkostnader

Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-69 400	-67 500
Vicevärdsarvode	-90 769	-87 950
Övriga arvoden	-3 000	-2 000
Övriga personalkostnader	-746	0
Revisionsarvode	-4 500	-4 500
Sociala avgifter	-34 002	-35 256
Utbildning	0	-2 000
	-202 416	-199 206

Not 7 Avskrivningar

Byggnader	-695 444	-695 444
Markanläggningar	-46 437	-46 437
Inventarier	-23 789	-29 789
	-765 670	-771 670

A0

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

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2087

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

48 578 987

48 578 987

Ingående anskaffningsvärde mark

310 400

310 400

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

1 894 750

1 894 750

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

50 784 137

50 784 137

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-15 433 482

-14 738 038

Årets avskrivningar byggnader

-695 444

-695 444

Ingående avskrivningar markanläggningar

-594 501

-548 064

Årets avskrivningar markanläggningar

-46 437

-46 437

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-16 769 864

-16 027 983

Utgående bokfört värde

34 014 273

34 756 154

Bokförda värden byggnader

32 450 061

33 145 505

Bokförda värden mark

310 400

310 400

Bokförda värden markanläggningar

1 253 812

1 300 249

Fastighetsbeteckning: Stenhagen 1

Taxeringsvärde

Värdeår

Byggnad

Mark

Totalt

Föreg år

Bostäder hyreshus

1967

47 000 000

14 800 000

61 800 000

48 800 000

Lokaler

1967

280 000

0

280 000

73 000

47 280 000

14 800 000

62 080 000

48 873 000

Not 9 Pågående nyanläggningar

Årets Investering

157 406

0

Utgående värde pågående nyanläggningar

157 406

0

Pågående nyanläggningar avser byte av köksstammar och planeras vara klart under 2020 till en total kostnad av ca 6 500 000 kr. Nyttjande perioden är beräknad till 40 år.

Not 10 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden

226 292

226 292

Utgående anskaffningsvärden

226 292

226 292

Ingående avskrivningar

-176 236

-146 447

Årets avskrivningar

-23 789

-29 789

Utgående avskrivningar

-200 025

-176 236

Utgående bokfört värde

26 267

50 056

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkring	82 374	81 053
Förutbetalda kabel-TV och bredband	69 255	71 246
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 051	20 033
	153 680	172 332

Not 13 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	937 800	0	657 529	2 633 882	515 534
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	515 534	-515 534
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			317 000	-317 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-218 832	218 832	
Årets Resultat					731 281
Belopp vid årets utgång	937 800	0	755 697	3 051 248	731 281

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Länsförsäkringar Hypotek AB		1,74%	2020-03-30	2 762 500 *	2 762 500
Stadshypotek AB		2,05%	2020-02-20	2 500 000 *	2 500 000
Stadshypotek AB		1,54%	2021-10-30	2 050 477	100 844
Stadshypotek AB		1,31%	2021-04-30	7 420 000	150 000
Stadshypotek AB		1,55%	2020-02-28	2 000 000 *	2 000 000
Stadshypotek AB		1,67%	2022-06-30	5 771 500	150 000
Stadshypotek AB		1,74%	2023-04-30	1 937 762	267 272
Stadshypotek AB		1,20%	2020-01-30	5 761 443 *	5 761 443
				30 203 682	13 692 059

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	16 511 623
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,52%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	26 659 010
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	0
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

*13 692 059 kronor av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långsiktig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Planerad amortering för den totala skulden är 783 716 kronor.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	33 838 500	33 838 500
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	33 838 500	33 838 500

Not 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	222	9 480
Uttag	0	-9 258
	222	222

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	7 581	12 620
Slutskatteskuld föregående år	574	1 174
	8 155	13 794

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	2 420	2 204
Arbetsgivaravgifter	1 292	1 518
Övriga kortfristiga skulder	4 097	240 636
	7 809	244 358

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

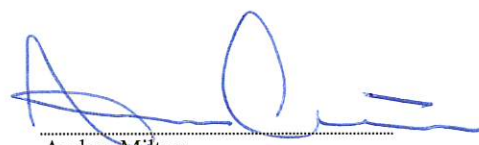
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	232 370	257 480
Upplupna räntekostnader	67 126	73 837
Upplupen revision	9 950	9 663
Förutbetalda årsavgifter och hyror	455 863	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 244	54 196
	776 553	395 176

Karlshamn

14/4 2020


Eva Olsson-Bengtsson

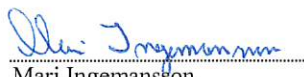

Carina Persson


Anders Milton


Jan Karlsson


Jens Daniel Öman


Magnus Kullman


Mari Ingemansson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-14


Nelly Zettervall
Revisor vald av föreningsstämman


Alexandra Ong
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 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 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 uppger, 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, förfälskning, 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.

AG

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 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 14/4-2020


Alexandra Ong

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Nelly Zettervall
Av föreningen vald revisor