



ÅRSREDOVISNING 2019 HSB BRF TRASTEN



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 innebära 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 Trasten 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 Karlshamn kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1939 på fastigheten Gustavsborgs Trädgård 2-3 i Karlshamn kommun, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress Erik Dahlbergsvägen 115-119.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 9 september 2019.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 juni 2019. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 7. På stämman togs det andra beslutet att anta nya stadgar (2011 års normalstadgar version 5).

Styrelse

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

Ordinarie ledamöter: Lisa Österbladh, ordförande
Karl Olsson, sekreterare
Bo Ask, brandskyddsansvarig
Mona Blomquist
Oliver Klarin
Mats Berntsson, utsedd av HSB Sydost

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

Ordinarie ledamöter: Lisa Österbladh, ordförande
Oliver Klarin, sekreterare
Bo Ask, brandskyddsansvarig
Nadine Karlsson
Mona Blomquist
Mats Berntsson, utsedd av HSB Sydost

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Lisa Österbladh, Oliver Klarin och Mona Blomquist. 



Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Bo Ask, Oliver Klarin, Lisa Österbladh och Nadine Karlsson, två i förening.

Studie- och fritidsorganisatör har varit styrelsen.

Revisorer

Revisor har varit Leif Stexå vald vid föreningsstämman samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman 2019 Mona Blomquist med Veronica Kronlund som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av styrelsen.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost.
Fastighetsskötseln och trappstädningen har ombesörjts av HSB Sydost.
Förvaltartjänst har under året köpts av HSB Sydost.

Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det ett bostadshus med totalt tre trapphus. Fastighetens areal är 2 040 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	5	
2 rum	11	
4 rum	1	
Bostäder med bostadsrätt	17	808 kvm
Förråd	1	14 kvm
P-platser för uthyrning	13	

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en gemensam tvättstuga.

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Blekinge.
Föreningen har 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. *K*

**Uppvärmning och ventilation**

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften.

Föreningens ventilationssystem är självdrag. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

Större underhåll, investeringar, OVK m m.

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
1983	Fasaderna isolerades och nya skivor uppsattes.
1994	Vattenledningar byttes samt rep. av badrum.
1994	Fönster utbyttes till aluminium.
1994	Balkonger reparerades och tillbyggdes.
1994	Elnätet utbyttes.
1999	Byte av lägenhetsdörrar.
2000	Balkongtak på översta våningen.
2002	Installation av fjärrvärme.
2008	Energi- och OVK besiktning.
2010	Asfaltering av parkeringsplatserna.
2011	Relining av avloppsstammar.
2015	Byte av 3 st dörrar i källaren.
2018	OVK, radonmätning samt energideklaration.
2019	Stam- och balkongbyte, Målning av grund och fönster, tak byte inkl. hänggrännor.
2019	Installation av fiber.
2019	Separation av dagvatten.

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2019	2018	2017	2016	2015
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	139,0	150,5	141,0	135,8	133,2
Värmekostnad kr/kvm	130,3	138,8	130,3	131,7	118,6
Bostadsytan är 821,5 kvm					
El i kWh	*23 979	9 453	7 904	7 793	7 661
Vatten i kbm	1 225	1 208	1 190	813	718
Kubikmeter per bostadsrätt	1) 72	71	70	48	42

1) Antal lägenheter i denna beräkning är 17.

* Elförbrukning har gått upp i samband med stambytet. Bör återgå till normalförbrukning år 2020. 



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stambyte, nya balkonger, fönstermålning och nytt tak är avslutat år 2019.

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.

I samband med stambytet m m har den s k årliga fastighetsbesiktningen utförts löpande under 2019 av styrelsen samt Daniel Eliasson, konsult på HSB Sydost.

Årsavgifter

Styrelsen har beslutade att höja avgifter med 10 % fr o m 1 januari 2019. Styrelsen beslutade om oförändrade avgifter för år 2020.

2020-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 1 023 kr/kvm inkl värme och vatten.

Medlemsinformation

Av föreningens 17 bostadsrätter har under året 0 (2) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 19 (19). 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)	850	731	697	698	694
Resultat efter finansiella poster	-229	156	156	204	91
Balansomslutning (tkr)	10 292	2 290	2 157	2 068	1 895
Eget kapital (tkr)	635	863	708	552	348
Soliditet (%)	6	38	33	27	18
Taxeringsvärde (tkr)	6 408	5 074	5 074	5 074	4 693
-varav byggnad (tkr)	4 893	3 862	3 862	3 862	3 582
Likviditet	0,2	3,0	0,9	2,9	1,8
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	1 023	930	821	821	805
Total låneskuld (tkr)	9 430	1 280	1 330	1 380	1 430
Låneskuld (kr/kvm*)	11 671	1 584	1 619	1 680	1 741
Underhållsfond (tkr)	239	403	323	273	230
Avskrivning (kr/kvm*)	274	55	79	79	79
Räntekostnader (kr/kvm*)	196	23	26	36	39
Räntekänslighet (%)	11,4	1,8	2,0		

Likviditeten 2017/2019 sjunker eftersom de kortfristiga skulderna ökar då även fastighetslånen med slutförfall inom 12 månader numera räknas som kortfristiga lån.

*Bostadsrättsyta *nl*

**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.

Räntekänslighet = 1 %-enhets ränteändring på föreningens låneskulder delat med totala årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	28 620	0	403 137	275 766	155 935
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	155 935	- 155 935
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			54 000	- 54 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-217 994	217 994	
Årets resultat					-228 579
Belopp vid årets utgång	28 620	0	239 143	595 699	-228 579

Förväntad framtida utveckling**Budget 2020**

Budgeten är inte i balans. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 51 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 139 000 kr. Istället för att höja avgifterna har föreningen bestämt att säga upp/ omförhandla avtal samt att styrelsen inte tar ut några arvoden.

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	431 705,22
Årets resultat	-228 578,70
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-54 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	217 994,00
Summa till stämmans förfogande	367 120,52

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	367 120,52
-------------------------	------------

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

Nettoomsättning	Not 2	850 166	731 248
Summa rörelseintäkter		850 166	731 248

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-341 540	-355 322
Övriga externa kostnader	Not 4	-122 883	-133 709
Underhåll enligt plan	Not 5	-217 994	0
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-16 858	-24 575
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-221 254	-44 309
Summa rörelsekostnader		-920 529	-557 915

Rörelseresultat

-70 363 173 334

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		0	956
Räntekostnader och liknande resultatposter		-158 216	-18 351
Summa finansiella poster		-158 216	-17 395

Årets resultat

-228 579 155 939

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-228 579	155 939
Reservering till fond för yttre underhåll	-54 000	-80 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	217 994	0
Överföring till balanserat resultat	-64 585	75 939

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8

9 923 994

1 423 005

Pågående nyanläggningar

Not 9

0

267 505

Summa materiella anläggningstillgångar

9 923 994

1 690 510

Finansiella anläggningstillgångar

Andel HSB Sydost

500

500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500

500

Summa anläggningstillgångar

9 924 494

1 691 010

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

0

1 138

Avräkningskonto HSB

356 663

586 567

Övriga kortfristiga fordringar

1 585

384

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10

9 188

11 110

Summa kortfristiga fordringar

367 436

599 199

Summa omsättningstillgångar

367 436

599 199

Summa tillgångar

10 291 930

2 290 209

AL

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	28 620	28 620
Fond för yttre underhåll	239 143	403 137
Summa bundet eget kapital	267 763	431 757

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	595 699	275 766
Årets resultat	-228 579	155 939
Summa fritt eget kapital	367 121	431 705

Summa eget kapital

634 884 **863 463**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 11	7 615 137	1 229 891
Summa långfristiga skulder		7 615 137	1 229 891

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		1 814 754	50 076
Medlemmarnas inre fond	Not 12	1 533	1 533
Leverantörsskulder		96 071	39 371
Aktuell skatteskuld	Not 13	3 879	195
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	125 672	105 680
Summa kortfristiga skulder		2 041 909	196 855

Summa skulder

9 657 046 **1 426 746**

Summa eget kapital och skulder

10 291 930 **2 290 209** *AL*

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 1,70 % 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 BFAR 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 692 734 kr. *AL*



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	826 656	700 233
	Hysesintäkt garage och bilplatser	20 400	23 200
	Hysesintäkt övrigt	3 036	3 036
	Hysesrabatter	-400	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	465	4 779
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	9	0
		850 166	731 248
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-13 789	-13 876
	Ventilationsrensning	-1 869	0
	El	-37 395	-17 225
	Uppvärmning	-106 827	-113 994
	Vatten	-37 648	-24 017
	Renhållning	-32 291	-30 422
	Obligatoriska besiktningar	0	-37 037
	Serviceavtal	-3 185	-4 930
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-78 836	-88 696
	Försäkringar	-8 950	-6 613
	Fastighetsskatt	-19 224	-15 222
	Övriga driftskostnader	-1 526	-3 290
		-341 540	-355 322
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-8 500	-8 025
	Förvaltningskostnader	-102 018	-107 052
	Kostnader överlåtelse och panter	-465	-4 761
	Förbrukningsinventarier	-529	0
	Medlemsavgifter HSB	-10 371	-10 371
	Stämma och styrelse	-1 000	-3 500
		-122 883	-133 709
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll huskropp utvändigt	-217 994	0
		-217 994	0
Not 6	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-10 000	-15 500
	Löner för anställda	0	-563
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Sociala avgifter	-3 858	-5 512
		-16 858	-24 575
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-198 725	-21 780
	Markanläggningar	-22 529	-22 529
		-221 254	-44 309

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

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2088

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	2 952 903	2 952 903
Omklassificering	8 722 243	0
Årets försäljning, utrangering byggnad	-408 276	0
Ingående anskaffningsvärde mark	10 180	10 180
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	397 166	397 166
Årets investering markanläggning	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 674 216	3 360 249

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-1 750 505	-1 728 725
Årets försäljning, utrangering byggnad	408 276	0
Årets avskrivningar byggnader	-198 725	-21 780
Ingående avskrivningar markanläggningar	-186 739	-164 210
Årets avskrivningar markanläggningar	-22 529	-22 529
Avskrivning byggnad utöver plan	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 750 222	-1 937 244

Utgående bokfört värde

9 923 994 1 423 005

Bokförda värden byggnader	9 725 916	1 202 398
Bokförda värden mark	10 180	10 180
Bokförda värden markanläggningar	187 898	210 427

Fastighetsbeteckning: Gustavsborgs Trädgård

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1939	4 893 000	1 515 000	6 408 000	5 074 000
		4 893 000	1 515 000	6 408 000	5 074 000

Not 9 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	267 505	0
Årets Investering	8 454 738	267 505
Omklassificering till Byggnader Stam- och balkongbyte	-8 722 243	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	267 505

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	9 188	8 950
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	2 160
	9 188	11 110

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,35%	2020-03-01	657 092 *	23 824
Handelsbanken		1,95%	2020-10-30	967 410 *	0
Stadshypotek AB		1,45%	2021-03-01	572 799	26 252
Stadshypotek AB		1,42%	2022-10-30	7 232 590	164 000
				9 429 891	214 076

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	9 215 815
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,54%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	856 304
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	8 359 511
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

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

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	9 690 000	2 360 500
Summa ställda säkerheter	9 690 000	2 360 500

Not 12 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	1 533	1 533
Avsättning	0	0
Uttag	0	0
	1 533	1 533

Not 13 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	3 879	195
	3 879	195

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	39 697	37 075
Upplupna räntekostnader	16 556	1 490
Upplupen revision	8 500	8 025
Förutbetalda årsavgifter och hyror	60 919	46 921
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	12 169
	125 672	105 680

Karlshamn

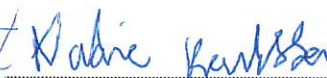
1/6 2020


Lisa Österbladh


Bo Ask

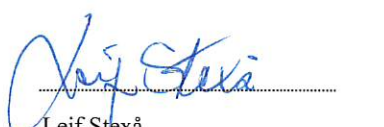

Mats Berntsson


Mona Blomkvist


Nadine Karlsson


Oliver Klarin

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020- 6-03


Leif Stexå
Revisor vald av föreningsstämman


BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Trasten i Karlshamn, org.nr. 736200-0833

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Trasten i Karlshamn för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

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 Trasten 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 revisorssed 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 03/ 6 -2020



Afrodita Cristea

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Leif Stexå

Av föreningen vald revisor