



HSB – där möjligheterna bor

Brf Cederström i Karlskrona
Org nr 735000-0878

ÅRSREDOVISNING 2019

Bostadsrättsförening Cederström i Karlskrona

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, samt främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus byggdes 1950-1953 på fastigheten Karlskrona Cederström 21 i Karlskrona kommun, som föreningen innehar med äganderätt. Föreningen har sitt säte i Karlskrona. Fastighetens adress är Borgmästarekajen 24, Västra Köpmansgatan 15, 17 och 19, Bryggaregatan 1 samt Högabergsgatan 40 och 42.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 19 april 2016.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 april 2019. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 24.

Styrelse

Styrelsen har fr o m föreningsstämman 2019 haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Ingrid Ljungqvist, ordförande
Eva Arvidsson, vice ordförande
Björn Fredljung, sekreterare
Stefan Wilke

Suppleant: Helene Berup

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Irene Gustafsson och Sten Ekenberg med Claes-Jonny Månsson som suppleant.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Eivor Persson och Anna Nomark med Jan Andersson som suppleant.



HSB – där möjligheterna bor

Brf Cederström i Karlskrona
Org nr 735000-0878

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av HSB Sydost från den 1 april 2019. Fastighetsskötseln och trappstädningen har ombesörjts av Jotac.

Fastighetsuppgifter

I fastigheten finns det 74 bostadslägenheter, varav 2 st som hyresrätter.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	11	
2 rum	17	
3 rum	34	
4 rum	10	
Lägenheter bostadsrätt	72	4 847 m ²
Lägenheter hyresrätt	2	137 m ²
	<u>antal</u>	<u>yta</u>
Lokaler	1	250 m ²
Bilplatser	2	

Gemensamma utrymmen

Föreningen har övernattningsslägenhet, cykelrum och hobbyrum. Föreningens övernattningsslägenhet har varit uthyrd 85 nätter.

Försäkringar

Fastigheten har under året varit försäkrad i Länsförsäkring 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.

Uppvärmning

Uppvärmning sker med fjärrvärme och värmekostnaden ingår i årsavgiften.

Miljöfrämjande åtgärder

Föreningen utför källsortering.

Hemsida

Föreningen har en hemsida: <http://bostadsratterna.cederstrom.se/>

**Förbrukning av fjärrvärme**

Verksamhetsår	Förbrukning (mWh)	Kostnad (kr)	Kostnad/kvm (kr)
2003	845 512	498 823	96
2004	847 867	512 286	98
2005	837 910	545 423	105
2006	809 370	563 671	106
2007	858 950	600 024	115
2008	830 370	636 128	122
2009	866 650	723 568	138
2010	954 540	790 066	151
2011	800 040	668 791	128
2012	853 670	726 925	139
2013	781 110	672 822	129
2014	672 000	585 167	112
2015	906 000	702 122	134
2016	764 000	662 999	126
2017	752 040	655 312	125
2018	824 328	667 969	127
2019	719 000	633 090	120

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Radonmätning samt energideklaration har utförts.

En arbetsgrupp har tillsatts för att ta fram underlag för balkonginglasning och balkongrenovering.

Förfrågningsunderlag framtagits för att utföra fasadrenovering och takrenovering.

Årsavgiften

Styrelsen har inte beslutat om någon höjning av årsavgiften.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 572 kr/m²/år.



Underhåll

Tidigare utfört underhåll och standardförbättringar År

Fönsterbyten	1991
Installation av fjärrvärme	2003
Stambyte och installation av portkodslås	2007
Renoverad innergård, nya trappor och ny belysning	2009
Delvis nytt tak, nya hängrännor och plåtarbeten	2013
Montering av fastighetsboxar för postutdelning	2014
Montering av säkerhetsdörrar och målning av trapphus	2015
Värmeprojekt	2017
Elstambyte	2018

Medlemsinformation

7 bostadslägenheter har bytt ägare under 2019.

Föreningen har 72 bostadsrätter och vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 87. Att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen beror på att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt.



Förväntad framtida utveckling

Planerat större underhåll, investeringar, OVK m m

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2020	Planerad fasadrenovering
2020	OVK
2020-21	Balkongrenovering och ev inglasning

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 019 263	3 012 445	3 012 372	3 012 430	2 986 189
Resultat efter finansiella poster	498 432	309 529	143 967	142 000	-8 073
Balansomslutning	15 055 486	14 613 914	14 410 881	14 148 240	13 988 106
Soliditet (%)	14	11	9	8	7
Likviditet (%)*	24	175	190	146	192
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	572	572	572	572	572
Driftkostnader, kr/m ²	356	375	410	366	379
Driftkostnader exkl underhåll, kr/ m ²	356	309	295	290	289
Ränta, kr/m ²	33	32	33	72	80
Lån, kr/m ²	2369	2 369	2 369	2 369	2 369

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund.
Driftkostnader kr/m², ränta kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Definitioner av nyckeltalen:

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

*Likviditeten 2019 sjunker eftersom de kortfristiga skulderna ökar då även fastighetslånen med slutförfall inom 12 månader numera räknas som kortfristiga lån. Principen med att boka upp kortfristig del av långfristig skuld är ändrad under innevarande år.

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	Reserv- fond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	112 100	124 600	797 876	210 383	309 529
Resultatdisposition enligt Stämmobeslut			0	309 529	-309 529
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			140 000	-140 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll					
Årets resultat					498 432
Belopp vid årets utgång	112 100	124 600	937 876	379 912	498 432

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/i anspråkstagande av underhållsfond	519 912,00
Årets resultat	498 432,26
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-140 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	0,00
Summa till stämmans förfogande	878 344,26

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	878 344,26
-------------------------	------------

RESULTATRÄKNING

2019-01-01
2019-12-31

2018-01-01
2018-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	3 019 263	3 012 445
Summa rörelseintäkter		3 019 263	3 012 445

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-1 724 866	-1 984 667
Övriga externa kostnader	Not 4	-154 276	-88 231
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-65 255	-64 006
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-415 513	-400 297
Summa rörelsekostnader		-2 359 910	-2 537 202

Rörelseresultat

659 353 475 243

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		165	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-161 086	-165 714
Summa finansiella poster		-160 921	-165 714

Resultat efter finansiella poster

498 432 309 529

Årets resultat

498 432 309 529

Tilläggsupplysning

Årets resultat	498 432	309 529
Reservering till fond för yttre underhåll	-140 000	-140 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0	0
Överföring till balanserat resultat	358 432	169 529

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	11 892 538	11 384 017
Mark		1 050 000	1 050 000
Markanläggningar		44 044	48 937
Pågående nyanläggningar	Not 8	0	912 181
Inventarier och installationer	Not 9	60 770	67 730
Summa materiella anläggningstillgångar		13 047 352	13 462 865

Summa anläggningstillgångar		13 047 352	13 462 865
------------------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		0	2 738
Avräkningskonto HSB		1 283 821	0
Övriga kortfristiga fordringar		6 084	15 445
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	50 391	56 119
Summa kortfristiga fordringar		1 340 296	74 302

Bank	Not 11	667 838	1 076 747
Summa kassa och bank		667 838	1 076 747

Summa omsättningstillgångar		2 008 134	1 151 049
------------------------------------	--	-----------	-----------

Summa tillgångar		15 055 486	14 613 914
-------------------------	--	------------	------------

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	112 100	112 100
Reservfond	124 600	124 600
Fond för yttre underhåll	937 876	797 876
Summa bundet eget kapital	1 174 576	1 034 576

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	379 912	210 383
Årets resultat	498 432	309 529
Summa fritt eget kapital	878 344	519 912

Summa eget kapital

Not 12 **2 052 920** **1 554 488**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	5 946 533	12 400 000
Summa långfristiga skulder		5 946 533	12 400 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		6 442 424	0
Medlemmarnas inre fond	Not 14	44 590	48 173
Leverantörsskulder		169 113	296 500
Aktuell skatteskuld	Not 15	5 804	8 428
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	267 931	23 754
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	126 171	282 571
Summa kortfristiga skulder		7 056 033	659 426

Summa skulder

13 002 566 **13 059 426**

Summa eget kapital och skulder

15 055 486 **14 613 914**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 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 2,15% 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 BFNR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och anspråkstagande 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.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 770 312	2 770 312
	Hysesintäkt bostäder	147 262	147 256
	Hysesintäkt lokaler	67 926	64 909
	Hysesintäkt garage och bilplatser	4 600	3 900
	Hysesintäkt övernattningslägenhet	20 450	22 750
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	8 373	3 321
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	341	-3
		3 019 263	3 012 445
Not 3 Driftskostnader			
	Reparationer	-145 030	-346 435
	El	-81 072	-74 698
	Uppvärmning	-633 090	-667 969
	Vatten	-237 297	-255 263
	Renhållning	-95 125	-68 749
	TV, bredband, iptelefoni	-58 059	-91 837
	Obligatoriska besiktningar	-7 500	0
	Serviceavtal	0	-9 203
	Hissar serviceavtal & besiktning	-11 464	-2 170
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-289 250	-310 757
	Försäkringar	-44 825	-33 627
	Fastighetsskatt	-111 766	-103 920
	Övriga driftskostnader	-10 389	-20 039
		-1 724 866	-1 984 667
Not 4 Övriga externa kostnader			
	Förvaltningskostnader	-65 602	-64 884
	Kostnader överlåtelse och panter	-15 385	0
	Kontorsutrustning och -material	-147	-1 173
	Konsulter	-25 061	0
	Förbrukningsinventarier	-9 543	0
	Samfällighets- och gemensamanläggning	-18 381	0
	Stämman och styrelse	-20 157	-22 174
		-154 276	-88 231
Not 5 Personalkostnader			
	Medelantal anställda		
	Arvode till styrelsen	-38 675	-38 675
	Övriga arvoden	-2 250	-2 250
	Övriga personalkostnader	-4 932	-5 100
	Revisionsarvode	-4 500	-4 500
	Sociala avgifter	-14 898	-13 481
		-65 255	-64 006
Not 6 Avskrivningar			
	Byggnader	-415 513	-400 297
		-415 513	-400 297

Not 7	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31			
	Värdet utgörs av anskaffningskostnaden Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2063.					
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 833 811	17 833 811			
	Årets investering byggnader, elstambyte	912 181	0			
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 050 000	1 050 000			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	97 875	97 875			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 893 867	18 981 686			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-6 449 794	-6 061 350			
	Årets avskrivningar byggnader	-403 660	-388 444			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-48 938	-44 045			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-4 893	-4 893			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 907 285	-6 498 732			
	Utgående bokfört värde	12 986 582	12 482 954			
	Fastighetsbeteckning: Cederström 21					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
		1 951	40 266 000	20 394 000	60 660 000	52 061 000
Not 8	Pågående nyanläggningar					
	Ingående värde pågående nyanläggningar				912 181	0
	Årets Investering				0	912 181
	Omklassificering till Byggnader & Mark				-912 181	0
	Utgående värde pågående nyanläggningar				0	912 181

Not 9 Inventarier och installationer		
Ingående anskaffningsvärden	252 261	252 261
Utgående anskaffningsvärden	252 261	252 261
Ingående avskrivningar	-184 531	-177 571
Årets avskrivningar	-6 960	-6 960
Utgående avskrivningar	-191 491	-184 531
Utgående bokfört värde	60 770	67 730

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring	35 006	0
Förutbetald kabel-TV och bredband	8 683	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 702	56 119
	50 391	56 119

Not 11 Bank		
Handelsbanken	667 838	1 076 747
	667 838	1 076 747

Not 12 Eget kapital					
	Medlems- insatser	Reserv fond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	112 100	124 600	797 876	210 383	309 529
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	309 529	-309 529
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			140 000	-140 000	
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets Resultat					498 432
Belopp vid årets utgång	112 100	124 600	937 876	379 912	498 432

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,38%	2020-10-30	4 500 000	0
Stadshypotek AB	1,25%	2020-03-30	1 927 700	0
Stadshypotek AB	1,18%	2022-03-01	992 500	10 000
Stadshypotek AB	1,18%	2022-03-01	468 757	4 724
Stadshypotek AB	1,03%	2024-10-30	4 500 000	0
			12 388 957	14 724

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del*	5 946 533
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,20%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	58 896
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	12 315 337

* 6.442.424 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 14 724 kronor. Principen med att boka upp kortfristig del av långfristig skuld är ändrad under innevarande år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	12 400 000	12 400 000
Summa ställda säkerheter	12 400 000	12 400 000

Not 14 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	48 173	48 173
Uttag	-3 583	0
	44 590	48 173

Not 15 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	5 804	8 428
	5 804	8 428

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	12 982	0
Arbetsgivaravgifter	13 596	23 754
Övriga kortfristiga skulder	241 353	0
	267 931	23 754

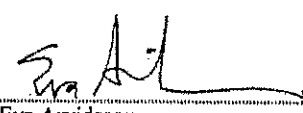
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intakter

Upplupna löner och arvoden	6 750	6 750
Upplupna sociala avgifter	2 121	1 781
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	103 197	108 311
Upplupna räntekostnader	14 103	11 150
Förutbetalda årsavgifter och hyror	0	154 579
	<u>126 171</u>	<u>282 571</u>

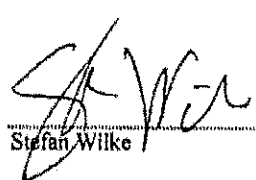
Karlskrona 95/3 2020



 Björn Fredhag

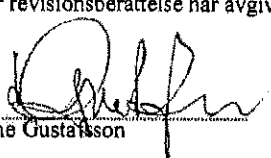


 Eva Arvidsson



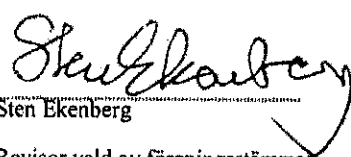
 Stefan Wilke

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-17



 Irene Gustafsson

Revisor vald av föreningsstämman



 Sten Ekenberg

Revisor vald av föreningsstämman