

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Konstapeln i Karlskrona

Org nr 735000-1850

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Föreningens 63:e verksamhetsår

Förvaltningsberättelse 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1961 på fastigheten Arklimästaren 16 i Karlskrona, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är V Prinsgatan 20 A och B samt Arklimästaregatan 31.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande 2003 års stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 11 augusti 2004.

Föreningens stadgar ändras efter beslut på två olika stämmor. Våra stadgar kommer att ändras till 2011 års stadgar pga ny lagstiftning.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 april 2019.

Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 23 st.

Styrelse

Styrelsens sammansättning har sett ut enligt följande:

	2019	2018
<i>Ordförande</i>	Christer Martinsson	Christer Martinsson
<i>Vice ordförande</i>	Diana Johansson	-
<i>Sekreterare</i>	Mats Andréasson	Diana Johansson
<i>Ledamot</i>	Gunnel Lönnngren	Gunnel Lönnngren
<i>Ledamot</i>	Axel Sjöberg	Axel Sjöberg
<i>Ledamot</i>		Mats Andréasson
<i>Ledamot utsedd av HSB Sydost</i>	Håkan Claesson	-

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Christer Martinsson och Mats Andréasson.

Styrelsen har under året hållit tio st protokollförda sammanträden.

Föreningens firma har tecknats av Christer Martinsson, Diana Johansson, Mats Andréasson och Axel Sjöberg, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Sven Barbus, samt revisor från KPMG, samtliga valda vid föreningsstämman.

Fullmäktige

Föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost har varit Christer Martinsson.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Gun-Britt Ramsby (sammankallande) och Monica Petersson.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Storm redovisning.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Wahlqvist Fastighetsservice och PH Konsult & Förvaltning. Gun-Britt Ramsby är anställd som lokalvårdare. Christer Martinsson har under året varit anställd vicevärd.

Arvode och löner

Arvoden till styrelsen baseras på inkomstbasbeloppet, vilket för år 2019 har ökat med 3,04 %. Ersättning utgår även för förlorad arbetsförtjänst vid uppdrag, som anses gå utanför det ordinarie styrelsearbetet.

Lön för lokalvårdare utgår genom avtal med Fastigo.

Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det ett bostadshus med totalt tre trapphus. Fastighetens areal är 2 176 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	16	536
2 rum	9	541
3 rum	35	2 383
4 rum	<u>1</u>	<u>91</u>
Lägenheter bostadsrätt	61	3 551
Garage	30	
Bilplatser	21	

Gemensamma utrymmen

Föreningslokal och två tvättstugor finns till medlemmarnas förfogande. Under 2019 har också ett nytt bibliotek och en träningslokal färdigställts.

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Blekinge. I fastighetsförsäkringen ingår ett kollektivt bostadstillägg i försäkringen, vilket innebär för medlemmarna, att de inte själva behöver ha detta tillägg till sin hemförsäkring. Hemförsäkringen måste man alltid ha kvar.

Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme som levereras från Affärsverken. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Föreningens ventilationssystem är mekaniskt.

Förbrukningsstatistik för gemensam värme och vatten

	2019	2018	2017	2016	2015
Fjärrvärme i MWh	387	412	432	434	424
Förbrukning /kvm i kWh	109	116	122	122	119
Värmekostnad kr/kvm	96	103	106	107	113
Lokal- och bostadsyta är 3 551 kvm					
Vatten i kbm	2 739	3 619	3 232	3 383	3 418
Kubikmeter per bostadsrätt	44,9	59,3	52,9	55,4	56,0

Större underhåll, investeringar, OVK mm

År	Åtgärd
1995	Renovering av hissar samt utbyte av låssystem
1995	Fönsterbeklädnad samt delvis omfogning av fasad
1995	Installation av fjärrvärme
1995	Ombyggnad av f.d. pannrum till föreningslokal
2001	Stambyte, helrenovering av badrum
2001	Delvis renovering av elnät
2004	Renovering av balkonger
2005	Målning av trapphus, hissar och källargångar
2006	Renovering av tvättstugor
2008	OVK
2008	Energideklaration
2009	Renovering tegel- samt betongfasad mot Skeppargatan samt kortväggen mot gården
2009	Helrenovering av mur mot V Prinsgatan och Skeppargatan
2009	Byte av glaskupoler över garaget
2009	Tvättstuga nr 2 har utökats med en tvättmaskin
2010	Reparation av tegelfasad
2011	Byte belysning trapphus, byte av entré och källardörrar
2012	Postboxar
2012	OVK
2013	Kaklat golv på piskbalkong samt borttag av fönster runtomkring
2014	Installerat passagesystem
2014	Nya rökluckor
2015	Rensning av ventilationskanaler, don och galler
2015	Tillsyn av lägenheterna
2015	Renovering av fläkt till garage samt nytt fläktssystem i soprum
2016	Målning av källarkorridorer, väggar vid entréer, stödmur och delar av husgrund
2017	Fönsterbyte inkl asbestsanering
2017	Ny mangel
2017	Renovering av innergård samt nybyggnad av uteplats

Forts större underhåll, investeringar, OVK mm

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2017	Målning av husgrund samt källarfönster
2018	OVK
2018	Byte av lägenhetsdörrar samt låssystem
2018	Puts och målning av garage
2018-19	Nytt bibliotek och träningslokal
2019	Renovering piskbalkong
2019	Nytt passagesystem till tvättstugor

Miljöfrämjande åtgärder

Källsortering infördes i fastigheten under 2002. PCB-besiktning utfördes 2009 utan anmärkning. Energideklaration är upprättad 2009 av Anticimex. Arbetet med brandskyddet sker systematiskt genom löpande internkontroller av föreningens brandskydd.

Miljögruppen

En miljögrupp tillsattes 2019, som består av Mats Andréasson, sammankallande, Diana Johansson, sekreterare, och Gun-Britt Ramsby.

Såväl utemiljön som inomhusmiljön har behandlats. Ordningsregler för tvättstugor, gym och bibliotek har tagits fram, samt trivselregler för övriga gemensamma utrymmen.

Miljörummet har varit uppe för diskussion, såsom rengöring av kärl och golv, samt framtida förändring av soprummet.

Miljögruppen har haft tre st protokollförda sammanträden under 2019.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Nytt passagesystem till tvättstugorna, renovering av piskbalkong samt div målningsarbeten.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan, som har uppdaterats under året. Årlig fastighetstillsyn har utförts kontinuerligt under året av Christer Martinsson.

Årsavgifter

Årsavgifterna var oförändrade under 2019.

Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter fr o m 1 januari 2020. De senaste höjningarna av avgifterna genomfördes år 2011 med 1,8 % och 2013 med 2 %.

Avgifterna uppgår till i genomsnitt 597,30 kr/kvm inkl värme.

Medlemsinformation

Av föreningens 61 st bostadsrätter har under året 7 st lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 77 st. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätter. HSB Sydost har även medlemskap i föreningen enligt stadgarna. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Informationsblad delas ut till medlemmarna vid särskilda händelser.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	2 198	2 195	2 189	2 190
Resultat efter finansiella poster (tkr)	53	- 173	74	239
Balansomslutning (tkr)	12 015	12 082	12 669	9 288
Eget kapital (tkr)	3 650	3 597	3 771	3 697
Taxeringsvärde (tkr)	41 400	34 400	34 400	34 400
-varav byggnad (tkr)	29 000	24 800	24 800	22 000
Soliditet (%)	30,3	29,8	29,8	39,8
Likviditet	1,6	1,6	2,2	4,2
Årsavgifter bostäder 31/12 (kr/kvm)	597	597	597	597
Total låneskuld (tkr)	7 446	7 577	7 711	4 752
Låneskuld (kr/kvm*)	2 096	2 134	2 171	1 338
Underhållsfond	623	585	836	1 047
Avskrivning (kr/kvm*)	77	68	39	42
Räntekostnader (kr/kvm*)	24	21	17	19

*Bostadsrättsyta

Definitioner av nyckeltalen:

Likviditet = Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Talet bör inte vara mindre än 1.

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0, vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Förändringar i eget kapital	Medlems- Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
<u>Belopp vid årets ingång</u>	174 960	585 063	3 011 152	- 173 751
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			-173 751	173 751
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		184 000	- 184 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		- 145 216	145 216	
<u>Årets resultat</u>				52 880
Belopp vid årets utgång	174 960	623 847	2 798 617	52 880

Förväntad framtida utveckling

Föreningens målsättning är att successivt genomföra planerade underhållsåtgärder och därmed bibehålla fastigheten i gott skick.

Budgeten är i balans. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 191 000 kr.

Räntekostnaden har beräknats till 67 700 kr, en sänkning med 18 000 kr, efter omsättning av samtliga lån.

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av underhållsfond	2 837 401,54
Årets resultat	52 879,99
Reservering till underhållsfond enligt plan	-184 000,00
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	145 216,00

Summa till stämman förfogande	2 851 497,53
--------------------------------------	---------------------

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 851 497,53
-------------------------	--------------

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 198 231	2 195 828
		2 198 231	2 195 828
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 206 683	-1 178 242
Övriga externa kostnader	Not 4	-200 538	-210 565
Underhåll enligt plan	Not 5	-145 216	-446 138
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-235 407	-225 482
Av- och nedskrivning materiella anl tillg	Not 7	-275 673	-242 083
Summa rörelsekostnader		-2 063 517	-2 302 510
Rörelseresultat		134 714	-106 682
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster		4 009	7 392
Räntekostnader		-85 843	-74 461
		-81 834	-67 069
Årets resultat		52 880	-173 751
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		52 880	-173 751
Reservering till fond för yttre underhåll		-184 000	-195 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		145 216	446 138
Överföring till balanserat resultat		14 096	77 387

BALANSRÄKNING

Tillgångar		2019-12-31	2018-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	10 301 018	10 453 763
Maskiner och inventarier	Not 9	17 977	0
		<u>10 318 995</u>	<u>10 453 763</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdep innehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anlägggn tillg</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		10 319 495	10 454 263
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		100	3 186
Skattekonto		3 527	1
Förutbetalda kostnader o uppl intäkter	Not 11	58 969	39 458
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>62 596</u>	<u>42 645</u>
Kassa		11 635	25 014
Bankkonto Swedbank		352 232	255 362
Bankkonto Handelsbanken		15 075	75
Placering SBAB		<u>1 254 391</u>	<u>1 305 384</u>
		1 633 333	1 585 835
Summa omsättningstillgångar		1 695 929	1 628 480
Summa tillgångar		12 015 424	12 082 743

BALANSRÄKNING

Eget kapital och skulder		2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		174 960	174 960
Underhållsfond		623 847	585 063
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>798 807</u>	<u>760 023</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 798 617	3 011 152
Årets resultat		52 880	-173 751
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>2 851 497</u>	<u>2 837 401</u>
Summa eget kapital		3 650 304	3 597 424
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	<u>7 313 868</u>	<u>7 445 510</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>7 313 868</u>	<u>7 445 510</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Amortering 2020		133 312	132 816
Medlemmarnas inre fond	Not 13	546 411	498 824
Leverantörsskulder		156 512	213 339
Aktuell skatteskuld	Not 14	3 114	6 802
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	29 054	14 974
Upplupna kostn/förinbet intäkter	Not 16	<u>182 849</u>	<u>173 054</u>
		1 051 252	1 039 809
Summa skulder		8 365 120	8 485 319
Summa eget kapital och skulder		12 015 424	12 082 743

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 63 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,87 %.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag uppgår till 0 kr.

Noter		2019	2018
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	2 120 724	2 120 724
	Hysesintäkt garage och bilplatser	124 648	115 383
	Hysesintäkt övrigt	8 400	8 400
	Avsatt till inre fond	-70 000	-70 000
	Överlåtelse- och pantskrivn avgifter	10 931	17 295
	Övriga primära intäkter	3 528	4 026
		2 198 231	2 195 828
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-230 317	-112 632
	El	-83 026	-71 855
	Uppvärmning	-342 323	-368 346
	Vatten	-163 188	-189 142
	Renhållning	-44 924	-43 115
	TV, bredband, IP-telefoni	-31 216	-31 196
	Obligatoriska besiktningar	-14 800	-12 985
	Oblig ventilationskontroll (OVK)	0	-80 975
	Serviceavtal	-45 029	-12 311
	Bevakningskostnader	-17 912	-17 567
	Fastighetsskötsel	-92 250	-106 116
	Försäkringar	-34 687	-19 202
	Fastighetsskatt	-83 997	-81 557
	Övriga driftskostnader	-23 014	-31 243
		-1 206 683	-1 178 242

Noter		2019	2018
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-8 975	-8 850
	Förvaltningskostnader	-94 140	-91 392
	Kostnader överlåtelser och panter	-10 931	-17 295
	Kontorsutrustning och material	-15 264	-12 872
	Kontorskostn tel, datakom, porto	-44 167	-32 671
	Konsulter	0	-21 425
	Medlemsavgifter HSB	-24 275	-24 275
	Stämma och styrelse	-2 786	-1 785
		-200 538	-210 565
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll bostäder	0	-47 000
	Underhåll tvättstuga	0	-12 563
	Underhåll stammar	0	0
	Underhåll övr gemensamma utrymmen	-43 631	-88 327
	Underhåll installationer	0	0
	Underhåll huskropp utvändigt	-58 962	-240 638
	Underhåll mark	0	-57 610
	Underhåll garage	-42 623	0
		-145 216	-446 138
Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-82 013	-66 022
	Löner för anställda	-43 110	-42 183
	Vicevärdsarvode	-74 076	-71 880
	Revisionsarvode	-2 738	-2 657
	Övriga arvoden (valberedn)	-876	-850
	Sociala avgifter	-32 594	-39 490
	Utbildning	0	-2 400
		-235 407	-225 482
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader enligt plan	-134 483	-134 483
	Om-/till-/nybyggnader	-136 696	-107 600
	Inventarier (redskap gymlokal)	-4 494	0
		-275 673	-242 083

Noter	2019	2018
Not 8 Byggnader och mark		
Värdet utgörs av anskaffningskostnaden.		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2081.		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffn värde byggn	14 315 841	13 620 450
Ingående anskaffn värde mark	400 000	400 000
Årets anskaffning byggnader	118 434	927 011
Utrangering ursprungl dörrar	0	-231 620
	14 834 275	14 715 841
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivn byggnader	-4 262 078	-4 251 615
Årets avskrivn byggnader	-271 179	-242 083
Utrangering ursprungl dörrar	0	231 620
	-4 533 257	-4 262 078
Utgående bokfört värde	10 301 018	10 453 763
 Bokförda värden byggnader	 9 901 018	 10 053 763
Bokförda värden mark	400 000	400 000
 Fastighetsbeteckning	 Arklmästaren 16	
Taxeringsvärden, värdeår 1971		
	<u>Byggnad</u>	<u>Mark</u>
Bostäder hyreshus	29 000 000	12 400 000
	29 000 000	12 400 000
	<u>Totalt</u>	<u>Föreg år</u>
	41 400 000	34 400 000
Not 9 Maskiner och inventarier		
Anskaffningsvärde inventarier	22 471	0
Årets avskrivning (20 %)	-4 494	0
Utgående bokfört värde	17 977	0
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Medlemsandel HSB Sydost	500	500
	500	500
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda försäkring	35 792	25 537
Förutbetalda va-avgift	8 024	0
Förutbetalda kabel-TV o bredband	7 806	7 802
Övriga förutbet kostn och uppl intäkter	7 347	6 119
	58 969	39 458

5

Noter

2019

2018

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,140%	2022-03-01	2 260 394	25 000
Swedbank	0,900%	2022-09-23	2 306 786	48 312
Swedbank	0,900%	2022-09-23	2 880 000	60 000
			7 447 180	133 312

Långfristiga skulder exkl kortfristig del	7 313 868
Genomsnittsränta vid årets utgång	1,15%
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	533 248
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till	6 780 600
Finns det swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	7 731 400	7 731 400
Summa ställda säkerheter	7 731 400	7 731 400

Not 13 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	498 824	497 365
Avsättning	70 000	70 000
Uttag	-22 413	-68 541
	546 411	498 824

Not 14 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skattefordran	-4 239	3 567
Skatt period 12, betalas jan -20	7 353	3 235
	3 114	6 802

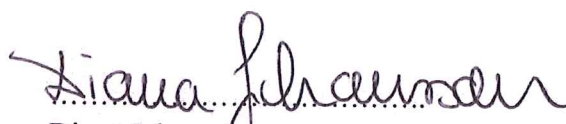
Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	1 088	609
Personalens källskatt	11 292	2 857
Arbetsgivareavgifter	6 724	1 558
Övriga kortfristiga skulder	9 950	9 950
	29 054	14 974

Noter	2019	2018
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	3 614	3 507
Upplupna sociala avgifter	923	973
Upplupna räntekostnader	2 544	6 123
Upplupen revision	9 000	8 900
Förinbetalda årsavgifter och hyror	166 057	152 928
Övr upplupna kostn och förutbet intäkter	711	623
	182 849	173 054

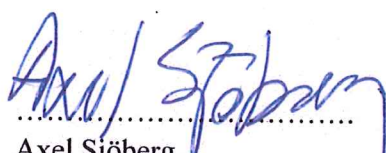
Karlskrona 5 / 3 2020


Christer Martinsson


Diana Johansson


Mats Andréasson


Gunnel Lönngrén


Axel Sjöberg


Håkan Claesson

Vår revisionsberättelse har avgivits 30 / 3

2020


Sven Barbus
Revisor vald av föreningsstämman


Lars Mattsson
Godkänd revisor
KPMG