



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Lagerbielke 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 medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1991-1992 på fastigheten Lagerbielke 3 i Karlskrona kommun som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Drottninggatan 53-55, Arvid Nilssonsgatan 2-4, Ölandsgatan 18, 19, 21 och 23 samt G. Skeppsbrogatan 1, 3, 9 och 11, Karlskrona.
Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 23 april 2019.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2019. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 27. *AC*



Styrelse

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

Ordinarie ledamöter: Maria Olsson, ordförande
Camilla Karlsson, vice ordförande
Niclas Lundin, sekreterare
Jonas Weikel, ledamot
Jonas Hillerbratt, ledamot
Fredrika Ternelius, ledamot
Ulla Petersson, utsedd av HSB Sydost

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

Ordinarie ledamöter: Maria Olsson, ordförande
Jonas Hillerbratt, vice ordförande
Niclas Lundin, sekreterare
Magnus Jerlmark, ledamot
Camilla Karlsson, ledamot
Fredrika Ternelius, ledamot
Ulla Petersson, utsedd av HSB Sydost

PH Förvaltning är föreningens vicevärd, men ingår inte i styrelsen.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Maria Olsson, Jonas Hillerbratt och Fredrika Ternelius.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Maria Olsson, Jonas Hillerbratt, Camilla Karlsson, Niclas Lundin två i förening.

En Trivselgrupp har instiftats i bostadsrättsföreningen. Sammankallande är Dick Larsson.

Revisorer

Revisorer har varit Agneta Ringsby, med Helge Lindkvist som suppleant valda vid föreningsstämman samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Ingen fullmäktige från bostadsrättsföreningen deltog vid HSB Sydosts föreningsstämma 4 maj 2019 i Ronneby.

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman Maria Olsson med Camilla Karlsson som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Lars Gelderman (sammankallande) och Bo Gustavsson. 



Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Jotac Fastighetsförvaltning AB. Trappstädningen har under årets skötts av ISS Facility Services.

Under året har PH Förvaltning med Peter Hidnäs varit vicevärd www.phforvaltning.se/felanmalan med telefonnummer 0455-619205.

Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det ett bostadshus med totalt nio trapphus/ingångar. Fastighetens areal är 8 376 kvm.

	<u>Antal</u>	<u>yta</u>
2 rum	30	2.047
3 rum	21	1.643
4 rum	22	2.174
5 rum	5	584
Lägenheter bostadsrätt	<u>78</u>	<u>6.448</u>
Lokaler	2	834
Garage	23	
Bilplatser	16	

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Blekinge. Föreningen har tecknat kollektivt bostadsrättstillägg. 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 genom fjärrvärmeleverans från Karlskrona kommun.

Det har varit många problem med dåligt fungerande ventilation i lägenheterna och ett arbete pågår för att komma tillrätta med problemen. En ny OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) genomförs, därefter besiktigas varje lägenhet och kanaler städas. En åtgärdsplan kommer därefter till styrelsen med de problem som kan ha hittats. Dessa planeras därefter att åtgärdas för att få bukt med problemen.

Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsen tillstånd. 



Större underhåll, investeringar, OVK m m.

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2004	Utvändig målning av fönster
2004	Målning av träfasader, företrädesvis ost- och sydläge
2005	Målning av samtliga återstående träfasader
2005	Målning av utvändiga trappräcken och balkonger (på gårdarna)
2007	Åtgärd mot läckage Ölandsgatan 23
2007	Byte av ackumulatortank
2008	OVK-besiktning
2008	Energideklaration
2009-2010	Målning av samtliga träfönster, och i förekommande fall renovering pga. röta
2009	Byte av golvmattor i samtliga hiss
2010	Fönsterparti i lägenhet 34 har bytts ut p g a vatten/rötskada
2010	Hydraul styrningen i hissen, Drottninggatan 55, har bytts ut
2011	Byte av spiskåpor/-fläktar, enligt underhållsplan
2011	Målningsarbeten utförda i förskolan Trossögården
2011	Lekutrustningen på Stora gården, som delas med förskolan har målats om
2011	Belysningsautomatik har installerats i källargångarna
2012	Underhåll gårdar
2013	Målning av husfasader, yttre förrådsbyggnader, räcken till loftgångar och balkonger, staket och grindar.
2013	Målningsarbeten i förskolan Trossögården, byte av en del köksskåp
2015	Målning samt utbyte av räcke till loftgångarna och trapporna
2016	Gatubelysning i området, samt på Stora gården har bytts ut mot LED.
2017	Målning fönster, fönster utsida, räcken, vindskivor
2017	Underhåll installationer, hiss
2017	Belysning i trappuppgångar, inkl hiss (5 st) har bytts ut mot LED.
2017	Altandäck trall vid dagis har bytts ut.
2017	Låga staket runt gräsmattan på stora gården har bytts ut.
2017	På gårdarna Ölandsgatan 19 och 21 har gårdsplattorna lagts om med anledning av kraftiga sättningar i den underliggande sanden, vilket utgjorde risk för personsador.
2018	Underhåll av garage och bilplatser
2018	Mindre målningsarbeten
2018	Närvarostyrning av belysning i soprum och vissa mindre förråd
2019	Grindar till stora gården renoveras
2019	Målningsarbeten i föreningslokalerna
2019	Uppfräschning av interiör i basturummet
2019	Renovering fasad efter buskage på gård 23
2019	Ny miljö bod/återvinningsstation iordninggjord
2019	Ny tvättmaskin till stora huset Skeppsbrogatan
2019	Renovering yttre belysning Kalvhagen

Miljöfrämjande åtgärder

Föreningen har källsortering, belysningen i garage, trappuppgångar, och hiss har bytts ut till led-belysning. Även utomhusbelysningen har setts över. Närvarostyrning av belysning har installerats i soprummen och i vissa förråd. Ett miljörum för sortering av sopor har inrättats 2019.

Övrigt

Föreningen har en aktiv sida på Facebook och även sluten grupp på Facebook för föreningens medlemmar. Styrelsen utkommer med Lagerbielkenytt minst två ggr/år. //

**Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el**

	2019	2018	2017	2016	2015
Värmeförbrukning beräknad i MWh	880	929	944	931	892
Förbrukning/kvm i kWh	121	128	129	128	122
Värmekostnad kr/kvm	108	113	114	113	113
Vattenförbrukning beräknad i kbm	6 626	6 555	6 466	7 218	6 686
Kubikmeter/lgh & lokal kbm 1)	82,8	81,9	80,82	90,2	83,6
Bostads- och lokalytan är 7 282 kvm					

- 1) Inom HSB räknar man med att vattenförbrukningen i genomsnitt per lägenhet och år inte bör överstiga 160 kubikmeter. Lägenheter i äldre flerfamiljshus har oftast betydligt lägre förbrukning, t o m under 100 kbm. Vattenförbrukningen är preliminärdebiterad, eftersom avläsning sker i december-januari.

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

OVK-besiktning beställd och kommer genomföras 2020.

Radonmätning genomförd 2019/2020.

Offertter för konstgräs har tagits in. Dialog pågår med Karlskrona kommuns miljökontor för vad som får användas vid förskolor. Styrelsen arbetar med ett omfall för alternativ lösning om inte konstgräs godkänns.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats under året. Föreningen har avtal om aktiv underhållsplan. Årlig fastighetsbesiktning är utförd och ett arbete med att digitalisera planen kommer att genomföras under 2020 tillsammans med representant från HSB Sydost.

Studie och fritidsverksamhet

Vårfest anordnas varje år i föreningslokalen, i december inbjuds också samtliga medlemmar till julbord på restaurang.

Trivselgruppen har arrangerat föreningens vårfest 2019, har bjudit in till blomsterbindningsaktiviteter och vinprovningsskväll. Under verksamhetsåret 2019 startade även Trivselgruppen upp arbetet med att förbättra och förnya inredning och lösöre i föreningens gemensamma lokaler. Färdigställande av möbleman, gardiner och lösöre pågår även 2020 liksom utveckling av aktiviteter som kan genomföras i lokalerna. Arbeten med nya programpunkter för trivsel arbetas fram för 2020.

Trivselgruppen arbetar på uppdrag av styrelsen för att främja medlemmarnas trivsel och gemenskap.

Bostadsrättsföreningens styrelse har även 2019 genomfört underhåll av gemensamhetslokalernas ytskikt, inhandlat och installerat storbilds-TV som även går att genomföra presentationer på samt fräschat upp inredningen i bastuutrymmet. Färdigställande av ytskikten i föreningens gemensamma lokaler pågår även 2020. //



Årsavgifter

Styrelsen beslutade om en avgiftsfri decembermånad även 2019 och att ingen höjning eller sänkning av avgifterna skulle ske inför 2020. Dock aviserades att det inte är sannolikt att föreningen kan genomföra avgiftsfri månad 2020 och framåt då flera underhållsåtgärder är planerade att genomföras och summan istället behövs för dessa kostnader. Beslut tas årsvis av styrelsen.

2020-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 738,80 kr/kvm inkl värme och vatten.

Medlemsinformation

Av föreningens 78 bostadsrätter har under året 7 lägenheter överlåtits. Föregående år var det 8 överlåtelser. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 110. 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)	5 622	5 648	6 065	6 299	5 655
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-112	405	-831	958	-409
Balansomslutning (tkr)	75 410	76 124	76 896	78 168	78 787
Eget kapital (tkr)	19 433	19 545	19 140	19 971	19 013
Underskottsavdrag	42 854	42 854	42 854	42 854	42 854
Taxeringsvärde (tkr)	88 000	79 400	79 400	79 400	67 000
-varav byggnad (tkr)	63 000	57 000	57 000	57 000	51 000
Soliditet (%)	25,8	25,7	24,9	25,5	24,1
Likviditet	23	20	42	260	200
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	651	709	781	830	873
Hyresintäkt lokaler 31/12 (kr/kvm)	1 550	1 526	1 508	1 496	1 496
Total låneskuld (tkr)	54 571	55 435	56 299	57 163	58 527
Låneskuld (kr/kvm*)	7 494	8 597	8 731	8 865	9 077
Underhållsfond (tkr)	9 862	9 458	9 337	10 800	10 646
Avskrivning (kr/kvm*)	204	230	230	230	243
Räntekostnader (kr/kvm*)	101	103	122	152	206
Räntekänslighet (%)	12	13			

*=Bostadsrättsyta

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

Definitioner av nyckeltalen:

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara större 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.

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



Förväntad framtida utveckling

Budget 2020

Budgeten är i balans. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 383 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 794 100 kr.

Övrigt

Föreningen står inför en rad underhållsåtgärder såsom ventilationsarbeten, byte av lås och dörrar samt yttre underhåll i form av målning och putsning fasader. Även planering för underhåll av yttre miljö ingår. Föreningens ekonomi är i balans och de planerade åtgärderna förväntas kunna hanteras inom ramen för befintlig ekonomi. Den långsiktiga underhållsplaneringen som genomförs 2019/2020 blir därför en viktig aktivitet för att fortsatt behålla både fastighetskapitalet såväl som den goda ekonomin i gott skick.

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 224 098	0	9 458 452	6 457 860	404 724
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	404 724	- 404 724
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			404 000	- 404 000	
Ianspråksagande av fond för yttre underhåll			- 458 910	458 910	
Årets resultat					-111 670
Belopp vid årets utgång	3 224 098	0	9 403 542	6 917 494	-111 670

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	6 862 583,79
Årets resultat	-111 669,59
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-404 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	458 910,20
Summa till stämmans förfogande	6 805 824,40

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	6 805 824,40
-------------------------	--------------

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

Nettoomsättning

Not 2 5 621 765 5 648 083

Summa rörelseintäkter**5 621 765 5 648 083****Rörelsekostnader**

Driftskostnader

Not 3 -2 700 542 -2 513 226

Övriga externa kostnader

Not 4 -350 113 -276 887

Underhåll enligt plan

Not 5 -453 258 -200 418

Personalkostnader och arvoden

Not 6 -8 073 -102 611

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 7 -1 482 036 -1 482 036

Summa rörelsekostnader**-4 994 021 -4 575 178****Rörelseresultat****627 744 1 072 905****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster

0 2

Räntekostnader och liknande resultatposter

-738 333 -667 103

Övriga finansiella poster

Not 8 -1 080 -1 080

Summa finansiella poster**-739 413 -668 181****Årets resultat****-111 670 404 724****Tilläggsupplysning**

Årets resultat

-111 670 404 724

Reservering till fond för yttre underhåll

-404 000 -322 000

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll

458 910 200 418

Överföring till balanserat resultat**-56 760 283 142**

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9	68 695 764	70 177 800
	<u>68 695 764</u>	<u>70 177 800</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

68 696 264	70 178 300
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

0	1 279
---	-------

Kundfordringar

2 800	0
-------	---

Avräkningskonto HSB

6 118 971	5 349 094
-----------	-----------

Övriga kortfristiga fordringar

777	776
-----	-----

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	106 821	110 223
	<u>6 229 369</u>	<u>5 461 372</u>

Summa kortfristiga fordringar

Bank

Not 12	484 383	484 383
	<u>484 383</u>	<u>484 383</u>

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

6 713 752	5 945 755
------------------	------------------

Summa tillgångar

75 410 016	76 124 055
-------------------	-------------------

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 224 098	3 224 098
Fond för yttre underhåll	9 403 542	9 458 452
Summa bundet eget kapital	12 627 640	12 682 550

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	6 917 494	6 457 860
Årets resultat	-111 670	404 724
Summa fritt eget kapital	6 805 824	6 862 584

Summa eget kapital

Not 13	19 433 464	19 545 133
--------	-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	26 799 177	26 875 371
Summa långfristiga skulder		26 799 177	26 875 371

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		27 771 477	28 559 287
Leverantörsskulder		307 810	259 631
Aktuell skatteskuld	Not 15	4 424	9 866
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	48 525	61 182
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 045 139	813 584
Summa kortfristiga skulder		29 177 375	29 703 550

Summa skulder

55 976 552	56 578 921
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

75 410 016	76 124 055
-------------------	-------------------

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 1,68% 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.

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 42 854 098 kr. 



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Ärsavgifter bostäder	4 201 721	4 235 451
	Hysesintäkt lokaler	1 293 348	1 272 912
	Hysesintäkt garage och bilplatser	108 772	123 372
	Hysesintäkt övrigt	2 800	0
	Hysesrabatter	-3 791	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	9 515	16 349
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	9 400	-1
		5 621 765	5 648 083

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-420 823	-245 172
	Sotning	-7 434	-17 693
	Ventilationsrensning	-48 021	-14 322
	El	-135 167	-125 472
	Uppvärmning	-785 534	-823 168
	Vatten	-392 754	-360 279
	Renhållning	-113 274	-113 149
	TV, bredband, iptelefoni	-152 269	-153 763
	Obligatoriska besiktningar	-7 800	-7 800
	Serviceavtal	-22 689	-39 245
	Hissar serviceavtal & besiktning	-6 614	-20 338
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-371 833	-429 506
	Försäkringar	-91 966	-36 894
	Fastighetsskatt	-107 406	-104 286
	Övriga driftskostnader	-36 958	-22 138
		-2 700 542	-2 513 226

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 248	-9 138
	Förvaltningskostnader	-253 629	-199 741
	Kostnader överlåtelse och panter	-12 741	-14 983
	Föreningsverksamhet	-3 158	-16 905
	Kontorsutrustning och -material	-6 556	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 177	-3 225
	Förbrukningsinventarier	-17 494	0
	Medlemsavgifter HSB	-29 647	-29 647
	Stämma och styrelse	-15 463	-3 249
		-350 113	-276 887

Not 5 Underhåll enligt plan		
Underhåll bostäder	5 652	0
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-264 493	0
Underhåll installationer	-155 377	-23 346
Underhåll huskropp utvändigt	-39 040	0
Underhåll garage och bilplatser	0	-86 250
Underhåll övrigt	0	-90 822
	<u>-453 258</u>	<u>-200 418</u>

Not 6 Personalkostnader		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-5 578	-42 772
Vicevärdsarvode	0	-32 799
Övriga personalkostnader	0	-1 632
Revisionsarvode	-252	-4 000
Sociala avgifter	-2 243	-19 807
Utbildning	0	-1 600
	<u>-8 073</u>	<u>-102 611</u>

2019 års personalkostnader är lägre pga att man fr.o.m detta året har beslutat att arvoden ska avse och bokföras i sin helhet det året de betalas ut.

Not 7 Avskrivningar		
Byggnader	-1 482 036	-1 482 036
	<u>-1 482 036</u>	<u>-1 482 036</u>

Not 8 Övriga finansiella poster		
Bankkostnader	-1 080	-1 080
	<u>-1 080</u>	<u>-1 080</u>



Not 9	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2110

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	88 096 640	88 096 640
Ingående anskaffningsvärde mark	5 566 000	5 566 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	93 662 640	93 662 640

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-19 819 640	-18 337 604
Årets avskrivningar byggnader	-1 482 036	-1 482 036
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-21 301 676	-19 819 640

Nedskrivning byggnader	-3 665 200	-3 665 200
------------------------	------------	------------

Utgående bokfört värde	68 695 764	70 177 800
-------------------------------	-------------------	-------------------

Bokförda värden byggnader	63 129 764	64 611 800
Bokförda värden mark	5 566 000	5 566 000

Fastighetsbeteckning: Lagerbielke 3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	1 991	63 000 000	25 000 000	88 000 000	79 400 000

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav
--------	--

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
--------	--

Förutbetalda försäkring	77 159	74 137
Förutbetalda kabel-TV och bredband	19 806	10 226
Förutbetalda fastighetsskötsel	0	8 031
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 856	17 829
	106 821	110 223

Not 12	Bank
--------	------

Swedbank	484 383	484 383
	484 383	484 383

**Not 13 Eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 224 098	0	9 458 452	6 457 860	404 724
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	404 724	-404 724
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			404 000	-404 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-458 910	458 910	
Årets Resultat					-111 670
Belopp vid årets utgång	3 224 098	0	9 403 542	6 917 494	-111 670

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB		1,73%	2022-09-23	9 360 000	140 000
Swedbank Hypotek A		1,21%	2021-09-24	8 860 000	140 000
Swedbank Hypotek AB		1,14%	2020-01-28	8 444 348	110 000
Swedbank Hypotek AB		1,51%	2026-04-24	9 053 181	194 004
Swedbank Hypotek AB		1,03%	2020-01-28	9 753 750	140 000
Swedbank Hypotek AB		1,66%	2020-09-25	9 099 375	140 000
				54 570 654	864 004

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	26 799 177
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,38%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 456 016
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	50 250 634
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning varav i eget förvar	82 909 000	82 909 000
Summa ställda säkerheter	82 909 000	82 909 000

Not 15 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	4 424	9 866
	4 424	9 866

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdesskatt	48 525	39 576
Personalens källskatt	0	10 552
Arbetsgivaravgifter	0	11 054
	48 525	61 182

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

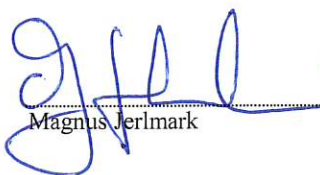
Upplupna löner och arvoden	0	45 874
Upplupna sociala avgifter	0	14 000
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	122 941	132 840
Upplupna räntekostnader	106 077	89 081
Upplupen revision	9 412	9 138
Förutbetalda årsavgifter och hyror	503 176	141 474
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	303 533	381 177
	1 045 139	813 584

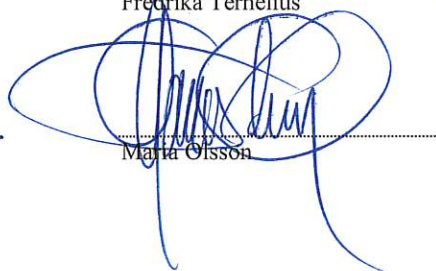
Karlskrona 14/4 2020

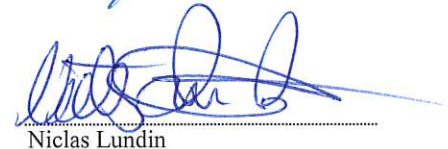

Camilla Karlsson


Fredrika Ternelius


Jonas Hillerbratt

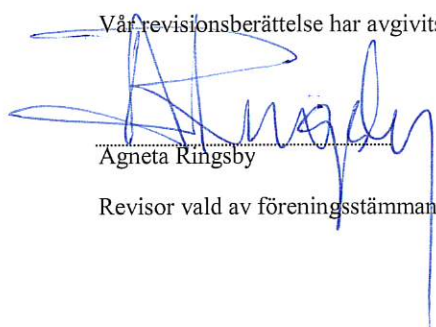

Magnus Jerlmark


Maria Olsson


Niclas Lundin


Ulla Petersson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-4-30


Agneta Ringsby
Revisor vald av föreningsstämman


Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lagerbielke i Karlskrona, org.nr. 716405-5928

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lagerbielke i Karlskrona 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Lagerbielke i Karlskrona 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. Revisor 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.

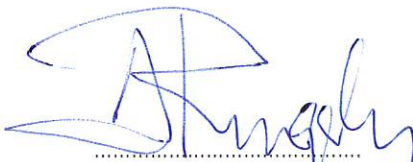
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Karlskrona den 30/4 2020


.....
Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


.....
Agneta Ringsby
Av föreningen vald revisor