

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

HSB BRF Landbron
Org nr: 735000-1793



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB BRF Landbron får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1939-08-26. Nuvarande stadgar registrerades 2018-06-05.

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år, trots att det har varit stora underhållskostnader även detta år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 324% till 387%.

I resultatet ingår avskrivningar med 294 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -198 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Pantarholmen 12 och 13 i Karlskrona Kommun.
På fastigheterna finns 2 byggnader med 53 lägenheter samt 3 lokaler, uppförda 1941-1942.
Fastigheternas adress är Landsvägsgatan 1 A-B och Pantarholmskajen 2 A-B.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Proinova.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	1
1 rum och kök	25
2 rum och kök	24
3 rum och kök	1
4 rum och kök	2

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	3
Antal p-platser	20

266

Total tomtarea	1 119 m ²
Total bostadsarea	2 447 m ²
Total lokalarea	186 m ²

Årets taxeringsvärde	27 065 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	23 247 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 4,55 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning-vicevärd	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Lokalvård	ISS, från mars månad Riksbyggen
Hissar	Hisskompaniet
Kabel-TV	Com Hem AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 102 tkr och planerat underhåll för 790 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 420 tkr.

RSB

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte/badroomsrenovering	2003/2004
Elbyte samt inst. nytt datanätverk	2008
Målning av balkonger och källargången	
Pantarholmskajen 2	2010
Byte säkerhetsdörrar och fast.boxar	2011
Målning av trapphus	2012
Dörrbyte, lokal	2014
Målning tvättstuga, torkrum och soprum	2016
Fönster	2018
Balkonger	2018-2019
Parkeringsskyltar	2019
Innergård	2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Tvättutrustning	65 584 kr
Termostatbyte, termostatventiler och stamventiler	92 701 kr
Fasader och entréer	631 250 kr

Planerat underhåll

	År
Målning cykelrum, torkrum och soprum	2020
Tvättstugan, stora huset	2020

PEK

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Martin Nygren	Ordförande	2021
Beatrice Buskas	Sekreterare	2020
Hans-Inge Eloffsson	Ledamot	2020
Albert Eriksson	Ledamot	2021
Mats Holgersson	Ledamot	2020
Hanna Liljeberg	HSB Ledamot	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Kommentar
BoRevision AB	Revisor från BoRevision AB	Utsedd av HSB:s Riksförbund
Johan Åkesson	Förtroendevald revisor	

Valberedning

Leif Egesand, sammankallande
Mattias Håkansson

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 80 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 84 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-07-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

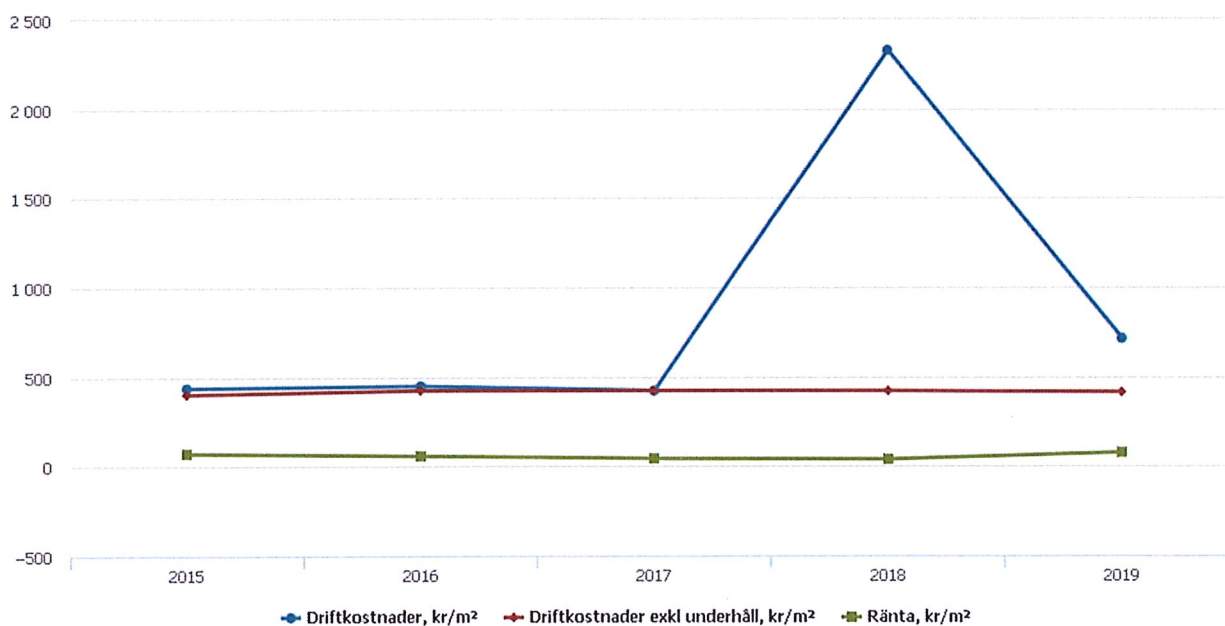
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 833 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 145	2 141	2 131	2 032	1 982
Årets resultat	-491	-4 705	471	224	-27
Resultat exklusive avskrivningar	-198	-4 461	712	465	214
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	160	160	160	114	106
Balansomslutning	14 324	15 644	10 851	10 606	10 484
Soliditet %	-3	1	45	41	39
Likviditet %	387	324	462	341	316
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	833	828	818	778	763
Driftkostnader, kr/m ²	713	2 328	422	448	436
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	413	420	422	423	401
Ränta, kr/m ²	77	39	44	58	72
Underhållsfond, kr/m ²	35	176	1 318	1 158	1 069
Lån, kr/m ²	5 406	5 468	2 050	2 107	2 168
Skuldkvot %	6,59	6,65	2,48	2,72	2,86



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

78%

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	101 955	5 000	462 329	4 264 966	-4 705 060
Disposition enl. årsstämmobeslut				-4 705 060	4 705 060
Reservering underhållsfond			420 000	-420 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-789 534	789 534	
Årets resultat					-491 426
Vid årets slut	101 955	5 000	92 795	-70 560	-491 426

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-440 094
Årets resultat	-491 426
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-420 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	789 534
Summa	-561 985

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 561 985
--	------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Pd

Resultaträkning

Belopp i kr	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.		
Nettoomsättning	2 144 969	2 140 754
Övriga rörelseintäkter	16 355	25 132
Summa rörelseintäkter	2 161 324	2 165 886
Rörelsekostnader		
Driftkostnader	Not 2 -1 876 922	-6 130 167
Övriga externa kostnader	Not 3 -150 124	-299 247
Personalkostnader	Not 4 -137 334	-97 381
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-293 560	-243 502
Summa rörelsekostnader	-2 457 940	-6 770 298
Rörelseresultat	-296 616	-4 604 412
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 159	914
Räntekostnader och liknande resultatposter	-201 969	-101 562
Summa finansiella poster	-194 810	-100 648
Resultat efter finansiella poster	-491 426	-4 705 060
Årets resultat	-491 426	-4 705 060

Pela

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 5	11 945 923	7 739 482
Pågående ny- och ombyggnation		0	3 750 000
Summa materiella anläggningstillgångar		11 945 923	11 489 482
Summa anläggningstillgångar		11 945 923	11 489 482
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		118	178
Övriga fordringar		2 186	3 486
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 6	34 353	82 589
Summa kortfristiga fordringar		36 657	86 253
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 341 845	4 068 701
Summa kassa och bank		2 341 845	4 068 701
Summa omsättningstillgångar		2 378 502	4 154 954
Summa tillgångar		14 324 424	15 644 436

PEL

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	106 955	106 955
Fond för yttre underhåll	92 795	462 329
Summa bundet eget kapital	199 750	569 284
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-70 560	4 264 966
Årets resultat	-491 426	-4 705 060
Summa fritt eget kapital	-561 985	-440 094
Summa eget kapital	-362 236	129 190
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 7	14 072 734
Summa långfristiga skulder		14 072 734
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 7	162 000
Leverantörsskulder		47 973
Skatteskulder		4 061
Övriga skulder		89 507
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 8	310 385
Summa kortfristiga skulder		613 926
Summa eget kapital och skulder	14 324 424	15 644 436

PEA

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Ombyggnation	Linjär	50
Stambyte/badroomsrenovering	Linjär	50
Soprum	Linjär	33
Fjärrvärmeinstallation	Linjär	25
Köksinredning fören.lokal	Linjär	20
Elbyte	Linjär	50
Bredbandsinstallation	Linjär	10
Säkerhetsdörrar	Linjär	50
Inventarier	Linjär	5
Tilläggsisolering	Linjär	25
Balkong	Linjär	50
Trädgård	Linjär	30

Mark är inte föremål för avskrivningar.

PKL

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-789 535	-5 025 363
Reparationer	-102 040	-108 523
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-79 631	-74 270
Försäkringspremier	-26 689	-23 257
Kabel- och digital-TV	-27 987	-27 970
Obligatoriska besiktningar	-1 949	-1 433
Snö- och halkbekämpning	-8 603	-16 759
Förbrukningsinventarier	-2 805	-5 238
Vatten	-145 387	-125 801
Fastighetsel	-67 401	-64 000
Uppvärmning	-363 042	-384 088
Sophantering och återvinning	-35 723	-36 674
Förvaltningsarvode drift	-226 131	-236 792
Summa driftkostnader	-1 876 922	-6 130 167

Not 3 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-84 778	-82 639
IT-kostnader	0	-1 185
Arvode, yrkesrevisorer	-15 625	-11 375
Övriga förvaltningskostnader	-700	-1 800
Inkassokostnader	-675	-5 475
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 163	-16 328
Möteskostnader	-4 782	-1 535
Kontorsmateriel	-3 805	-233
Medlems- och föreningsavgifter	-21 747	-21 447
Bankkostnader	-1 550	-151 610
Övriga externa kostnader	-5 300	-5 620
Summa övriga externa kostnader	-150 124	-299 247

Not 4 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-50 000	-34 000
Sammanträdesarvoden	-18 500	-27 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-36 000	-13 500
Sociala kostnader	-32 834	-22 881
Summa personalkostnader	-137 334	-97 381

PEA

Not 5 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader och lokalombyggnad	653 016	653 016
Mark	225 000	225 000
Standardförbättringar, ombyggnad	11 637 438	11 637 438
Anslutningsavgifter	40 000	40 000
	12 555 454	12 555 454
Årets anskaffningar		
Balkonger, fasad och fönster	3 750 000	
Ny innergård	750 000	
	4 500 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	17 055 454	12 555 454
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader och lokalombyggnad	-653 016	-645 907
Standardförbättringar, ombyggnad	-4 122 956	-3 886 896
Anslutningsavgifter	-40 000	-39 667
	-4 815 972	-4 572 470
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader och lokalombyggnad	0	-7 109
Årets avskrivning Standardförbättringar, ombyggnad	-292 310	-236 060
Årets avskrivning anslutningsavgifter	0	-333
Årets avskrivning markanläggning	-1 250	
	-293 560	-243 502
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 109 532	-4 815 972
Restvärde enligt plan vid årets slut	11 945 922	7 739 482
Varav		
Byggnader och lokalombyggnad	0	0
Mark	225 000	225 000
Standardförbättringar, ombyggnad	10 972 172	7 514 482
Anslutningsavgifter	0	0
Markanläggning	748 750	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	26 400 000	22 600 000
Lokaler	665 000	647 000
Totalt taxeringsvärde	27 065 000	23 247 000
<i>varav byggnader</i>	<i>19 931 000</i>	<i>16 758 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 134 000</i>	<i>6 489 000</i>

BEA

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	27 355	26 689
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	48 905
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 998	6 995
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 353	82 589

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	14 234 734	14 396 734
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-162 000	-162 000
Långfristig skuld vid årets slut	14 072 734	14 234 734

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB		2019-09-13	1 120 291,00	-1 094 791,00	25 500,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,27%	2020-03-01	691 454,00	0,00	18 000,00	673 454,00
STADSHYPOTEK	1,33%	2020-12-01	590 895,00	0,00	24 000,00	566 895,00
STADSHYPOTEK	1,20%	2020-12-01	1 065 000,00	0,00	30 000,00	1 035 000,00
STADSHYPOTEK	1,29%	2021-09-30	1 929 094,00	0,00	56 000,00	1 873 094,00
STADSHYPOTEK	1,24%	2021-12-30	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,34%	2022-09-01	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,62%	2023-10-30	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2027-09-01	0,00	1 094 791,00	8 500,00	1 086 291,00
Summa			14 396 734,00	0,00	162 000,00	14 234 734,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 162 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	8 077	15 935
Upplupna elkostnader	6 047	6 255
Upplupna värmekostnader	53 321	53 093
Upplupna kostnader för renhållning	3 289	3 342
Upplupna revisionsarvoden	3 000	3 000
Upplupna styrelsearvoden	61 000	61 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	175 651	129 155
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	310 385	271 780

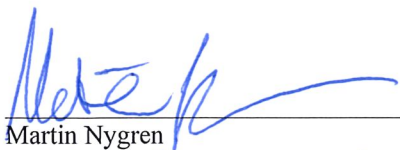
Not Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	17 253 500	17 253 500

Pd

Styrelsens underskrifter

Karlskrona 12/3-20

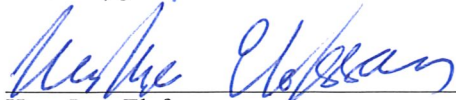
Ort och datum



Martin Nygren



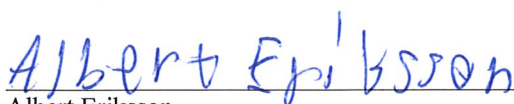
Beatrice Buskas



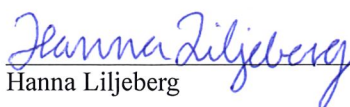
Hans-Inge Eloffsson



Mats Holgersson



Albert Eriksson



Hanna Liljeberg

BoRevision AB



Per-Erik Gillberg
Revisor från BoRevision AB

18/4-2020



Johan Åkesson
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Landbron i Karlskrona, org.nr. 735000-1793

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Landbron 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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.

2020

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 Landbron 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 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.

Karlskrona den 18 / 4 2020



Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Johan Åkesson
Av föreningen vald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex 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 tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränta-intäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Landbron

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Landbron i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.



FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

 **Riksbyggen**
Rum för hela livet