



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB brf Nordenskjöld i Karlskrona

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Nordenskjöld i Karlskrona

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2020-01-01 – 2020-12-31

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.

Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1955 på fastigheten Nordenskjöld 7 i Karlskrona kommun som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Holmgatan 3-5. Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-07-25. Föreningen har ett eget kvalitetsdokument, som avser hela föreningens verksamhet.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2020. Antalet poströstande medlemmar vid stämman var 17 + 4 närvarande, totalt 21 medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

<i>Ordinarie ledamöter:</i>	Ingvar Svensson, ordförande
	Siv Hall, vice ordförande
	Krister Håkansson, sekreterare
	Lena Månsson
	Stefan Lind
	Karuna Håkansson
	Tobias Svensson, utsedd av HSB Sydost

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Ingvar Svensson, Siv Hall, Krister Håkansson, Lena Månsson och Karuna Håkansson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Ingvar Svensson, Siv Hall, Stefan Lind, Krister Håkansson och Karuna Håkansson, två i förening. 



Studie- och fritidsorganisatör har varit Stefan Lind.

Revisorer

Revisorer har varit Leif Jartelius med Sture Hansson 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 digitala föreningsstämma den 13 juni 2020.

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid stämman 2020 Ingvar Svensson med Siv Hall som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Birgit Håkansson (ordförande) och Mona Svensson.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Sydost och trappstädningen har utförts av HS-städ.

Under året har HSB Sydost (Tobias Svensson) varit vicevärd.

Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det ett bostadshus med totalt två trapphus. Fastighetens areal är 1 161 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	16	542
2 rum	6	337
3 rum	10	653
4 rum	<u>10</u>	<u>879</u>
Lägenheter bostadsrätt	42	2 411
Lokaler	11	395
Garage	3	
Bilplatser	6	
Besöksparkeringar	1	

Gemensamma utrymmen

Föreningen har föreningslokal, gym, två tvättstugor, tork- och mangelrum samt övernattningsrum. 



Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Blekinge.

Föreningen har tecknat kollektivt bostadsrättstillägg som fortfarande gäller. Föreningen har ett kollektivt bostadsrättstillägg sedan 2012 som fortfarande gäller. Kollektivt bostadsrättstillägg innebär att alla föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt är försäkrade. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg tillsammans med sin hemförsäkring.

Bostadsrättstillägget kan ersätta skador på egendom som medlemmen ansvarar för i lägenheten samt i övriga utrymmen som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättstillägget kan även ersätta skador på mark, om marken ingår i upplåtelsen. Vid ersatt skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.

Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Föreningens ventilations-system är självdrag. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

Större underhåll, investeringar, OVK m m.

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2000	Stambyte och badrumsrenovering
2001	Byte av elledningar och armaturer i trapphus, vind och källare
2001	Installation av bredband
2006	Elinstallationer i tvättavdelningen utbyta
2007	Installation av nya lägenhetsdörrar, säkerhetsklassade.
2007	Byte av el-ledningar och armaturer kontorsdel.
2008	Energideklaration utförd av Anticimex
2009	Byte av samtliga fönster
2009	Byte av takpannor, papp, och läckt. Byte till ny taksäkerhet.
2010	Underhåll hiss
2010	Byte tvättmaskin
2011	Omdragning samt utbyte av el-ledningar i lägenheter samt installation jordfelsbrytare
2012	Kallmangel
2013	LED-belysning
2014	OVK-besiktning
2014	LED-belysning källare
2016	Ny torktumlare
2018	Energideklaration
2018	Underhåll av lokal för damfrisering
2019	Modernisering av hissarna: nya hisskorgar och nya hissmaskiner.
2019	Underhåll av servicebutiken samt radonmätning.
2019	Ny tvättmaskin
2020	OVK-besiktning
2020	Del av servicebutiken har fått ny led-belysning

Miljöfrämjande åtgärder

Föreningen har LED-belysning i källare samt i servicebutiken. Kontroll av vattenförbrukning och uppvärmning. //

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

	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Fjärrvärme i mWh	307	333	340	346	350	343
Energikostnad kr/kvm	94	100	105	104	104	112
Lokal o bostadsyta 2 879 kvm						
Vattenförbrukning kbm	2 583	2 785	2 440	2 358	2 669	2 488
Kubikmeter per lägenhet	61,5	66,3	58,1	56,1	63,5	59,2

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

- OVK-besiktning

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats under året. Föreningen har avtal om aktiv underhållsplan. Tjänsten innebär att föreningen får hjälp med sin underhållsplanering av HSB Sydost genom digitalt verktyg och okulär besiktning.

Årlig fastighetsbesiktning utfördes den 27 maj 2020 av Siv Hall, Krister Håkansson, Lena Månsson samt Tobias Svensson från HSB Sydost. Inga väsentliga brister framkom.

Studie och fritidsverksamhet

Inga aktiviteter har hållits på grund av coronapandemin.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes inte under år 2020. Styrelsen har vidare beslutat om oförändrad årsavgift under år 2021.

2021-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 610 kr/kvm inkl värme och vatten.

Medlemsinformation

Av föreningens 42 bostadsrätter har under året 3 (2) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 61 (60). 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. *kl*



Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Ekonomi	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	1 643	1 688	1 702	1 684	1 687
Resultat efter finansiella poster (tkr)	362	144	206	416	375
Balansomslutning (tkr)	11 799	11 454	11 312	11 635	11 369
Eget kapital (tkr)	4 609	4 247	4 103	3 897	3 481
Taxeringsvärde (tkr)	27 584	27 584	24 080	24 080	24 080
-varav byggnad (tkr)	19 340	19 340	16 576	16 576	16 576
Soliditet (%)	39,1	37,1	36,3	33,5	30,6
Likviditet	14,0	0,5	1,1	15,8	9,9
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	610	610	610	610	610
Hysesintäkt lokaler 31/12 (kr/kvm)	492	492	492	492	492
Total låneskuld (tkr)	6 900	6 900	6 900	7 513	7 553
Låneskuld (kr/kvm*)	2 397	2 397	2 397	2 610	2 624
Underhållsfond (tkr)	1 431	1 318	1 333	1 404	1 317
Avskrivning (kr/kvm*)	68	77	68	68	68
Räntekostnader (kr/kvm*)	28	44	49	50	45

* = Bostadsrättsyta

Definitioner av nyckeltalen:

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder.

Likviditeten 2018 sjunker eftersom de kortfristiga skulderna ökar då även fastighetslånen med slutförfall inom 12 månader numera räknas som kortfristiga lån.

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	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	81 610	0	1 317 987	2 703 587	143 763
Resultatdisposition enligt Stämmobeslut			0	143 763	-143 763
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			113 000	-113 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets resultat					361 771
Belopp vid årets utgång	81 610	0	1 430 987	2 734 350	361 771



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Nordenskjöld i Karlskrona
Org.nr 735000-2080

Förväntad framtida utveckling

Budget 2021

Budgeten är i balans. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 108 000 kr.
Räntekostnaderna har beräknats till 76 000 kr.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	2 847 350,53
Årets resultat	361 771,32
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-113 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	0,00
Summa till stämmans förfogande	3 096 121,85

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	3 096 121,85 <i>IL</i>
-------------------------	------------------------

**RESULTATRÄKNING**

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	1 642 623	1 688 210
Summa rörelseintäkter		1 642 623	1 688 210

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-861 713	-803 966
Övriga externa kostnader	Not 4	-128 298	-132 968
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-129 473
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-22 343	-24 457
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-196 027	-221 168
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-111 742
Summa rörelsekostnader		-1 208 381	-1 423 774

Rörelseresultat

	434 242	264 436
--	----------------	----------------

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster	6 964	5 925
Räntekostnader och liknande resultatposter	-79 434	-126 598
Summa finansiella poster	-72 470	-120 673

Årets resultat

	361 771	143 763
--	----------------	----------------

Tilläggsupplysning

Årets resultat	361 771	143 763
Reservering till fond för yttre underhåll	-113 000	-114 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0	129 473
Överföring till balanserat resultat	248 771	159 236

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9	7 747 412	7 943 439
	<u>7 747 412</u>	<u>7 943 439</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

7 747 912	7 943 939
------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB

1 800 583	1 764 049
-----------	-----------

Övriga kortfristiga fordringar

6 855	5 097
-------	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	32 175	30 679
	<u>1 839 613</u>	<u>1 799 825</u>

Summa kortfristiga fordringar

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12	2 211 592	1 710 387
	<u>2 211 592</u>	<u>1 710 387</u>

Summa kortfristiga placeringar

Summa omsättningstillgångar

4 051 205	3 510 212
------------------	------------------

Summa tillgångar

11 799 117	11 454 152
-------------------	-------------------

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	81 610	81 610
Fond för yttre underhåll	1 430 987	1 317 987
Summa bundet eget kapital	1 512 597	1 399 597

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 734 350	2 703 587
Årets resultat	361 771	143 763
Summa fritt eget kapital	3 096 121	2 847 350

Summa eget kapital

Not 13	4 608 718	4 246 946
--------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	6 900 000	3 500 000
Summa långfristiga skulder		6 900 000	3 500 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		0	3 400 000
Medlemmarnas inre fond	Not 15	3 353	6 590
Leverantörsskulder		93 139	98 388
Aktuell skatteskuld	Not 16	7 212	5 028
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	186 696	197 199
Summa kortfristiga skulder		290 400	3 707 205

Summa skulder

7 190 400	7 207 205
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

11 799 117	11 454 152
-------------------	-------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (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 1,74% av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

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 8 349 kronor per lägenhet 2020.

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 0 kr. *kl*

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 471 356	1 471 356
	Hysesintäkt lokaler	152 392	188 992
	Hysesintäkt garage och bilplatser	13 455	13 728
	Intäkt andrahandsupplåtelse	1 164	5 812
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	4 258	8 322
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalthavare	-2	0
		1 642 623	1 688 210
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-72 501	-41 107
	El	-63 529	-55 160
	Uppvärmning	-271 918	-288 449
	Vatten	-152 775	-129 794
	Renhållning	-17 598	-17 054
	TV, bredband, iptelefoni	-21 401	-21 394
	Obligatoriska besiktningar	-8 803	-3 600
	Serviceavtal	-2 592	-2 594
	Hissar serviceavtal & besiktning	-3 495	-3 345
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-140 267	-137 679
	Försäkringar	-20 474	-23 930
	Fastighetsskatt	-81 858	-79 674
	Övriga driftskostnader	-4 501	-187
		-861 713	-803 966
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 587	-9 413
	Förvaltningskostnader	-91 522	-90 463
	Kostnader överlåtelse och panter	-6 365	-4 859
	Kontorsutrustning och -material	-2 215	0
	Konsulter	0	-6 768
	Medlemsavgifter HSB	-18 609	-18 271
	Stämma och styrelse	0	-3 194
		-128 298	-132 968
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll lokaler	0	-101 973
	Underhåll tvättstuga	0	-27 500
		0	-129 473
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-19 300	-20 200
	Revisionsarvode	-500	-500
	Sociala avgifter	-2 543	-3 757
		-22 343	-24 457
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-196 027	-221 168
	Summa avskrivningar	-196 027	-221 168
Not 8	Övrig rörelsekostnader		
	Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-111 742
		0	-111 742

Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2075.

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 283 629	10 488 867
Årets investering byggnader	0	794 762
Ingående anskaffningsvärde mark	250 000	250 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 533 629	11 533 629

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 590 190	-3 478 018
Årets avskrivningar byggnader	-196 027	-221 168
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 786 217	-3 699 186

Utgående bokfört värde

7 747 412 7 834 443

Bokförda värden byggnader	7 497 412	7 584 443
Bokförda värden mark	250 000	250 000

Fastighetsbeteckning: Nordenskjöld 7

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1955	18 200 000	7 200 000	25 400 000	25 400 000
Lokaler	1955	1 140 000	1 044 000	2 184 000	2 184 000
		19 340 000	8 244 000	27 584 000	27 584 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 14

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	25 398	25 079
Förutbetald kabel-TV och bredband	5 351	5 350
Upplupna ränteutgifter	1 426	250
	32 175	30 679

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	0,60%	2021-06-01	500 000	500 000
Placering HSB 12 mån	0,70%	2021-09-01	500 000	0
Länsförsäkringar			1 211 592	1 210 387
			2 211 592	1 710 387

Not 13 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	81 610	0	1 317 987	2 703 587	143 763
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	143 763	-143 763
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			113 000	-113 000	
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets Resultat					361 771
Belopp vid årets utgång	81 610	0	1 430 987	2 734 350	361 771

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,12%	2024-09-30	3 500 000	0
Stadshypotek AB		1,08%	2025-03-01	3 400 000	0
				6 900 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **6 900 000**
 Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,10%
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 6 900 000
 Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	8 277 000	8 277 000
Summa ställda säkerheter	8 277 000	8 277 000

Not 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	6 590	6 590
Uttag	-3 237	0
	3 353	6 590

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	7 212	5 028
	7 212	5 028

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	45 886	46 125
Upplupna räntekostnader	7 753	11 210
Upplupen revision	9 500	9 413
Förutbetalda årsavgifter och hyror	123 557	126 779
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 672
	186 696	197 199

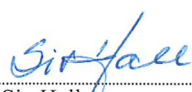
Karlskrona 1 / 3 2021

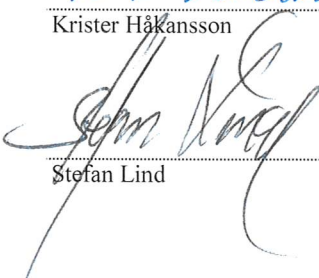

 Ingvar Svensson

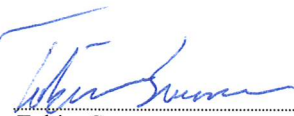

 Karuna Håkansson


 Krister Håkansson


 Lena Månsson

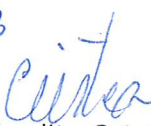

 Siv Hall


 Stefan Lind


 Tobias Svensson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-05-13


 Leif Jartelius
 Revisor vald av föreningsstämman


 Afrodita Cristea
 BoRevision i Sverige AB
 Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Nordenskjöld i Karlskrona, org.nr. 735000-2080

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Nordenskjöld i Karlskrona för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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 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 Nordenskjöld i Karlskrona för räkenskapsåret 2020 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. 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 13/03-2021

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Leif Jartelius
Av föreningen vald revisor