



ÅRSREDOVISNING 2019 BRF ROSENFELDT



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.

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 omförföring 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 sammånlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

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

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 2019

HSB Bostadsrättsförening Rosenfeldt i Karlskrona

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2019-01-01 – 2019-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1958 på fastigheten Rosenfeldt 32 i Karlskrona kommun, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Alamedan 12 och Östra Prinsgatan 7.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 15 augusti 2018.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april 2019. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 25 stycken. *K*



Styrelse

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

Ordinarie ledamöter: Lars Ehnbom, ordförande
Jörgen Nyberg, vice ordförande
Hans Westerlund, sekreterare
Birgitta Larsson, studie-och fritidsorganisatör
Kurt-Ivan Sonatin
Lena Swärdh
Eva Saleskog
Anders Högelius, utsedd av HSB Sydost

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

Ordinarie ledamöter: Sarah Gustafsson, ordförande
Lili-Ann Bjerström Lidén, vice ordförande
Hans Westerlund, sekreterare
Björn Andersson
Kurt-Ivan Sonatin
Eva Saleskog
Anders Högelius, utsedd av HSB Sydost

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Sarah Gustafsson, Hans Westerlund, Kurt-Ivan Sonatin och Eva Saleskog.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Sarah Gustafsson, Lili-Ann Bjerström Lidén, Hans Westerlund och Kurt-Ivan Sonatin, två i förening.

Studie- och fritidsorganisatör har varit Eva Saleskog.

Revisorer

Revisorer har varit Leif Bohman med Conny Persson som suppleant valda vid föreningsstämman samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

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

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman 2019 styrelsens ordförande med styrelsens vice ordförande som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Caroline Brygt (ordförande) och Conny Olofsson.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost.
Fastighetsskötseln och trappstädningen har ombesörjts av HSB Fastighetsservice.

Under året har Kurt-Ivan Sonatin varit vicevärd. 



Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det två bostadshus med totalt två trapphus. Fastighetens areal är 2 177 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	11	352
2 rum	17	1 061
3 rum	7	572
4 rum	26	2 401
5 rum	<u>1</u>	<u>98</u>
Lägenheter bostadsrätt	62	4 484
Lokaler bostadsrätt	1	133
Lokaler hyresrätt	2	304
Garage	8	
Bilplatser	8	

Gemensamma utrymmen

Fastigheten har gemensamma utrymmen i form av föreningslokal, aktivitetslokal med bastu, hobbyrum, tvättstugor och cykelrum. Under 2019 har aktivitetslokalen fräschats upp och försetts med ny utrustning.

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Blekinge.

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

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

Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme från Affärsverken. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Föreningens ventilationssystem utgörs av gemensam mekanisk frånluft. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd. *NC*

**Större underhåll, investeringar, OVK m m.**

År	Åtgärd
1986	Ny beklädnad fasad, utbyte av samtliga fönster samt balkonger
1999	Stamrenovering inkl ny eldragning och nya ytskikt; wc, dusch
2000	Installation av fjärrvärme
2002	Besiktning av fastighetens elnät
2003	Ombyggnad av lokaler till 4 lägenheter
2005-06	Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar, inkl nya postfack i entréer, nytt passagesystem och byte av entrépartier
2006	Nytt mekaniskt ventilationssystem inkl köksfläktar och ny eldragning i kök
2007	Byte av hisskorgar
2008	Målning av trapphus
2008	Renovering av innergård
2010	Ventilation lokaler
2012	Byte av armaturer, elarbeten allmänna utrymmen
2014	OVK-besiktning
2016	Byte av garageportar
2018	Byggnation uterum

Miljöfrämjande åtgärder

Föreningen har källsortering i eget miljörum. Uppföljning av möjlighet till investering i solenergi pågår.

Övrigt

Föreningen har en hemsida. Adress: www.rosenfeldt.se

Styrelsen har utsett Göran Husberg till Webbredaktör.

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2019	2018	2017	2016	2015
Fjärrvärme i MWh	563,0	575,0	605,0	576,6	565,0
Förbrukning/kvm i kWh	114	117	123	117	114
Värmekostnad kr/kvm	100,2	104,0	104,9	100	106,1
Lokal- och bostadsyta 4 921 kvm					
Vattenförbrukning beräknad i kbm	5 724	5 356	5 844	5 740	5 853
Kubikmeter per lgh	92,32	86,38	92,76	91,11	92,9

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

- Aktivitetslokalen har fräschats upp och försetts med ny utrustning.
- Ny energideklaration har upprättats.
- Radonmätning har genomförts utan anmärkning.
- Genomgång av ventilationssystem har skett varvid ett antal bostadsrättshavare erhållit uppmaning om att åtgärda brister intill 31 mars 2020. Därefter kommer fortsatt genomgång och injustering av ventilation att ske. *fl*



Årlig fastighetsbesiktning utfördes den 13 augusti 2019 av Björn Andersson, Hans Westerlund, Kurt-Ivan Sonatin, Lars Ehnbohm och Lili-Ann Bjerström Lidén. Föreningens 30-åriga underhållsplan uppdaterades utan större justeringar.

Studie- och fritidsverksamhet

Studiecirkel utifrån boken "Tango i Tabernaklet" har genomförts under året.

Sommarfest hölls i augusti. Resning av julgran jämte städdag genomfördes i november. Julbord hölls på Skeppsgossen i december.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes inte under 2019. Styrelsen har vidare beslutat att inte höja årsavgiften per 1 januari 2020.

2020-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 626,47 kr/kvm inkl värme. För lokalerna med bostadsrätt gäller i genomsnitt 539,96 kr/kvm inkl värme.

Medlemsinformation

Av föreningens 63 bostadsrätter har under året 11 lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 91. 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)	3 016	3 013	3 014	3 011	3 012
Resultat efter finansiella poster (tkr)	531	756	700	862	813
Balansomslutning (tkr)	14 207	13 442	12 895	12 226	13 147
Eget kapital (tkr)	9 517	8 986	8 230	7 531	6 668
Taxeringsvärde (tkr)	56 454	49 071	49 071	49 071	41 742
-varav byggnad (tkr)	37 254	32 489	32 489	32 489	29 606
Soliditet (%)	67,0	66,9	63,8	61,6	50,7
Likviditet	1,8	1,5	1,2	1,5	2,3
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	626	626	626	626	626
Årsavgift lokaler 31/12 (kr/kvm)	540	540	540	540	540
Hysesintäkt lokaler 31/12 (kr/kvm)	190	188	186	183	183
Total låneskuld (tkr)	3 338	3 421	3 518	3 601	5 398
Låneskuld (kr/kvm*)	732	763	765	803	1 204
Underhållsfond (tkr)	2 331	2 120	1 946	1 831	1 643
Avskrivning (kr/kvm*)	58	58	57	60	58
Räntekostnader (kr/kvm*)	29	26	29	54	55
Årsavgiftsbortfall (%)	0	0	0	0	0

*Bostadsrättsyta

Definitioner av nyckeltalen:

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 1.

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

**Förändringar i eget kapital**

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	184 045	2 381 717	2 120 394	3 543 945	755 890
Resultatdisposition enligt Stämmobeslut			0	755 890	-755 890
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			282 000	-282 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-70 915	70 915	
Årets resultat					531 113
Belopp vid årets utgång	184 045	2 381 717	2 331 479	4 088 750	531 113

Förväntad framtida utveckling**Kommentar gällande utfall 2019**

Avvikelse mot budgeterat resultat förklaras främst av lägre kostnader avseende löpande underhåll. Denna post kan variera mellan olika år utifrån behov.

Budget 2020

Budgeten visar ett positivt resultat på 247 408 kr.

Större underhåll, investeringar, OVK m m.

Inom de närmaste fem åren föreligger inga större planerade åtgärder. De åtgärder som ändå kan nämnas är ommålning trapphus, tak och undersida balkonger, asfaltering kör- och parkeringsyta, samt utbyte av tvättmaskiner och torkutrustning. Besiktning av fastigheten har skett under 2019. Underhållsplanen har uppdaterats utifrån nämnda besiktning. Den förväntade framtida utvecklingen visar att avgiftshöjningar kommer att följa bostadsrättsföreningens kostnadsutveckling under förutsättning att inga oförutsedda händelser inträffar.

Övrigt

Allmänt ränteläge påverkar föreningen i framtiden liksom allmän kostnadsförändring i allmänhet och inom fastighetsbranschen i synnerhet.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/i anspråkstagande av underhållsfond	4 299 834,91
Årets resultat	531 112,79
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-282 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	70 915,00
Summa till stämmans förfogande	4 619 862,70

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	4 619 862,70
-------------------------	--------------

RESULTATRÄKNING

2019-01-01
2019-12-31

2018-01-01
2018-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	3 016 158	3 013 143
Summa rörelseintäkter		3 016 158	3 013 143

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-1 640 765	-1 479 042
Övriga externa kostnader	Not 4	-284 167	-281 871
Underhåll enligt plan	Not 5	-70 915	-13 118
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-104 878	-105 531
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-263 203	-259 769
Summa rörelsekostnader		-2 363 928	-2 139 330

Rörelseresultat

652 230 **873 813**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		12 000	1 000
Räntekostnader och liknande resultatposter		-133 042	-118 823
Övriga finansiella poster	Not 8	-75	-100
Summa finansiella poster		-121 117	-117 923

Årets resultat

531 113 **755 890**

Tilläggsupplysning

Årets resultat	531 113	755 890
Reservering till fond för yttre underhåll	-282 000	-188 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	70 915	13 118
Överföring till balanserat resultat	320 028	581 008

**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 9

10 065 813

10 260 332

Summa materiella anläggningstillgångar

10 065 813

10 260 332

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10

500

500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500

500

Summa anläggningstillgångar**10 066 313****10 260 832****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB

2 023 484

1 118 426

Övriga kortfristiga fordringar

5 872

1

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11

111 137

62 185

Summa kortfristiga fordringar

2 140 493

1 180 612

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12

2 000 000

2 000 000

Summa kortfristiga placeringar

2 000 000

2 000 000

Bank

Not 13

510

510

Summa kassa och bank

510

510

Summa omsättningstillgångar**4 141 003****3 181 122****Summa tillgångar****14 207 316****13 441 954**

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	184 045	184 045
Upplåtelseavgifter	2 381 717	2 381 717
Fond för yttre underhåll	2 331 479	2 120 394
Summa bundet eget kapital	4 897 241	4 686 156

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 088 750	3 543 945
Årets resultat	531 113	755 890
Summa fritt eget kapital	4 619 863	4 299 835

Summa eget kapital

Not 14	9 517 104	8 985 991
--------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	2 390 797	2 413 297
Summa långfristiga skulder		2 390 797	2 413 297

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut, 90 dagars lån		947 500	1 007 500
Medlemmarnas inre fond	Not 16	662 282	589 689
Leverantörsskulder		311 376	151 594
Aktuell skatteskuld	Not 17	4 199	12 111
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	31 765	30 812
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	342 293	250 960
Summa kortfristiga skulder		2 299 415	2 042 665

Summa skulder

4 690 212	4 455 962
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

14 207 316	13 441 954
-------------------	-------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 1,11 % 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 1 377 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.

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 1 588 486 kr. *AL*

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 809 104	2 809 104
	Årsavgifter lokaler	72 084	72 084
	Hysesintäkt lokaler	189 600	188 287
	Hysesintäkt garage och bilplatser	25 620	25 182
	Hysesintäkt övrigt	0	500
	Avsatt till inre fond	-100 404	-100 404
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	20 153	12 040
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	1	6 350
		3 016 158	3 013 143

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-138 658	-105 245
	Sotning	-4 501	-2 854
	Ventilationsrensning	-20 071	-8 417
	El	-118 165	-93 891
	Uppvärmning	-493 243	-511 923
	Vatten	-284 467	-246 987
	Renhållning	-63 761	-58 592
	TV, bredband, iptelefoni	-34 072	-34 052
	Obligatoriska besiktningar	-52 032	-4 700
	Serviceavtal	-25 370	-25 368
	Hissar serviceavtal & besiktning	-8 953	-12 766
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-217 112	-198 412
	Försäkringar	-42 377	-30 905
	Fastighetsskatt	-104 568	-105 012
	Övriga driftskostnader	-33 415	-39 918
		-1 640 765	-1 479 042

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 412	-9 138
	Förvaltningskostnader	-114 524	-109 007
	Kostnader överlåtelse och panter	-18 835	-12 285
	Föreningsverksamhet, stämma & styrelse	-58 627	-81 707
	Kontorsutrustning och -material	-256	-80
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 401	-5 474
	Konsulter	0	-6 021
	Förbrukningsinventarier	0	-24 697
	Medlemsavgifter HSB	-24 907	-24 907
	Samfällighets- och gemensamanläggning	-54 204	-8 554
		-284 167	-281 871

Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-70 915	0
	Underhåll övrigt	0	-13 118
		-70 915	-13 118

Not 6	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-49 051	-46 491
	Löner för anställda	0	-2 340
	Vicevärdsarvode	-32 197	-31 250
	Arvode valberedning	-2 118	-4 099
	Revisionsarvode	-2 118	-2 055
	Sociala avgifter	-19 394	-19 296
		-104 878	-105 531

Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-237 582	-237 582
	Markanläggningar	-25 621	-22 187
		-263 203	-259 769

Not 8	Övriga finansiella poster		
	Bankkostnader	-75	-100
		-75	-100

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

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2077

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 773 557	19 460 268
Årets investering byggnader	0	313 289
Ingående anskaffningsvärde mark	1 000 000	1 000 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	443 750	443 750
Årets investering markanläggning	68 684	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 285 991	21 217 307

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-10 708 223	-10 470 641
Årets avskrivningar byggnader	-237 582	-237 582
Ingående avskrivningar markanläggningar	-248 752	-226 565
Årets avskrivningar markanläggningar	-25 621	-22 187
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 220 178	-10 956 975

Utgående bokfört värde

	10 065 813	10 260 332
Bokförda värden byggnader	8 827 752	9 065 334
Bokförda värden mark	1 000 000	1 000 000
Bokförda värden markanläggningar	238 061	194 998

Fastighetsbeteckning: Rosenfeldt 32

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1958	36 000 000	18 400 000	54 400 000	47 000 000
Lokaler	1958	1 254 000	800 000	2 054 000	2 071 000
		37 254 000	19 200 000	56 454 000	49 071 000

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkring	43 384	42 377
Förutbetalda kabel-TV och bredband	8 520	8 516
Upplupna ränteutgifter	1 000	1 000
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	58 233	10 292
	111 137	62 185

Not 12 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	0,60%	2020-06-01	2 000 000	2 000 000
			2 000 000	2 000 000

Not 13 Bank

Handelsbanken	510	510
	510	510

Not 14 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	184 045	2 381 717	2 120 394	3 543 945	755 890
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	755 890	-755 890
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			282 000	-282 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-70 915	70 915	
Årets Resultat					531 113
Belopp vid årets utgång	184 045	2 381 717	2 331 479	4 088 750	531 113

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	4,56%	2021-10-25	2 420 797	60 000
Stadshypotek AB	1,45%	2020-01-03	917 500	30 000
			3 338 297	90 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	2 390 797
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,71%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	360 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	2 888 297
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	10 935 000	10 935 000
Summa ställda säkerheter	10 935 000	10 935 000

Not 16 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	589 689	593 347
Avsättning	100 404	100 404
Uttag	-27 811	-104 063
	662 282	589 689

Not 17 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	4 199	12 111
	4 199	12 111

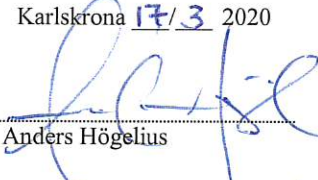
Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	16 373	15 591
Arbetsgivaravgifter	15 392	15 221
	31 765	30 812

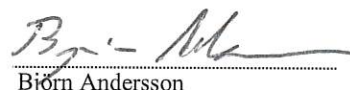
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	84 535	88 146
Upplupna räntekostnader	12 414	12 175
Upplupen revision	9 412	9 138
Förutbetalda årsavgifter och hyror	235 932	141 501
	342 293	250 960

Karlskrona 17/3 2020



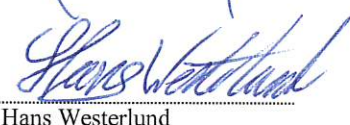
Anders Högelius



Björn Andersson



Eva Saleskog



Hans Westerlund



Kurt-Ivan Sonatin



Lili Lidén



Sarah Gustafsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020- 04-03



Leif Boman

Revisor vald av föreningsstämman



Afrodita Cristea

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Rosenfeldt i Karlskrona, org.nr. 735000-1843

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rosenfeldt 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 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 Rosenfeldt 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 03/04 2020


Afrodia Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Leif Bohman
Av föreningen vald revisor