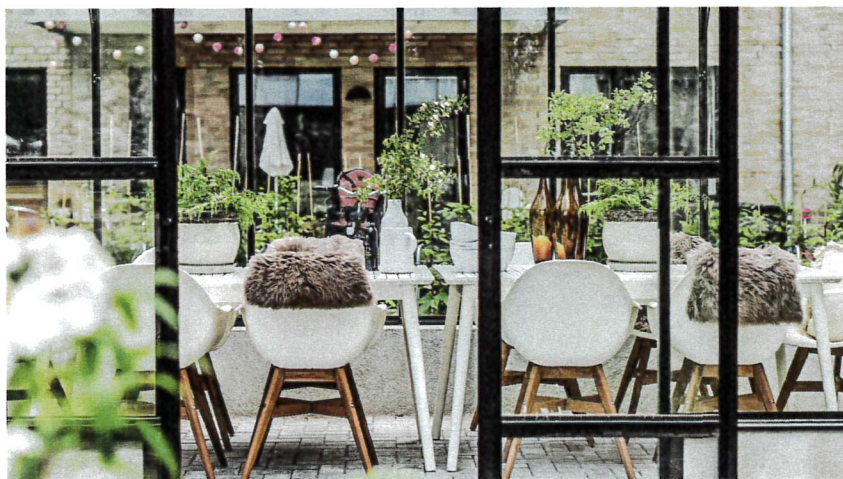




ÅRSREDOVISNING 2020

HSB brf Tersmeden 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.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Tersmeden i Karlskrona
Org nr 735000-1868

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Tersmeden 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 medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1970 på fastigheten Tersmeden 32 i Karlskrona kommun, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Ronnebygatan 9 A-D.

Föreningens stadgar

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 juni 2020. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 27. *kl*



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Tersmeden i Karlskrona
Org nr 735000-1868

Styrelse

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

Ordinarie ledamöter: Patric Jonsson, ordförande
Bengt-Erik Eriksson, vice ordförande
Fredrik Nelsson, sekreterare
Lena Schalin
Björne Udén
Britt-Louise Mårdh Karlsson
Per Renud, utsedd av HSB Sydost

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

Ordinarie ledamöter: Patric Jonsson, ordförande
Bengt-Erik Eriksson, vice ordförande
Britt-Louise Mårdh Karlsson, sekreterare
Fredrik Nelsson
Björne Udén
Irene Johansson
Per Renud, utsedd av HSB Sydost

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Patric Jonsson, Bengt-Erik Eriksson och Björne Udén.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Patric Jonsson, Bengt-Erik Eriksson, Björne Udén och Fredrik Nelsson, två i förening.

Studie- och fritidsorganisatör har varit Irene Johansson.

Revisorer

Revisorer har varit Peter Nordberg med Stig Andersson som suppleant valda vid föreningsstämman samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Vid HSB Sydosts digitala föreningsstämma den 13 juni 2020 deltog Patric Jonsson.

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman 2020 Patric Jonsson med Fredrik Nelsson som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Aida Persson (ordförande) och Per Siebing.

Förvaltning

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

Vicevärd har varit Kjell-Åke Hansson men fr o m 2020-03-01 har styrelsen delat på vicevärdsuppdraget. *u*



Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det ett bostadshus med totalt fyra trapphus. Fastighetens areal är 4 618 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta kvm</u>
1 rum	10	405
2 rum	26	1 646
3 rum	32	2 495
4 rum	3	336
5 rum	<u>1</u>	<u>125</u>
Bostäder med bostadsrätt	72	5 007
Lokaler med hyresrätt	4	882
Garage	66	100
P-platser	17	

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en gästlägenhet.

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Blekinge.

Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med olja och el. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Föreningen installerade värmepumpar år 2017. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

Större underhåll, investeringar, OVK m m.

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2008	PCB undersökning OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
2009	Energideklaration (Anticimex)
2010	Ombyggnad av lokaler
2010-11	Tätning av gårdsplan
2012	Iordningsställande av innergård
2014	Byte av hänggrännor och stuprör Byte styrning värmesystem med växlare och ventiler mm OVK
2016-17	Fönsterbyte Sanering fasadskivor från Asbest Byte av fasadplåtar
2017	Obligatorisk ventilationskontroll Nya värmepumpar
2019	Asfaltering Lagning av loftgångar, tvättning och lagning av betongnosar samt målning av loftgångstak, garageinfart och entré
2020	Monterat solceller på 127 kwp <i>HL</i>



Miljöfrämjande åtgärder

Källsortering och kompostering infördes i fastigheten under 2003. Utbytt värmeväxlare i samband med byte av stamventiler. Installation av pumpar år 2017. Byte efterhand till LED-belysning. Solceller på taket.

Solceller

Föreningen har solceller på taket sedan 2020-08-12.

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2020	2019	2018	2017	2016
Olja i kbm	0	0	0	6,5	28,74
Elvärme beräknad i MWh	294,7	295,6	293,4	318,9	322,3
Energikostnad kr/kvm	80,9	78,2	69,17	82,60	124,00
Lokal- och bostadsytan är 5 974 kvm					
Vatten beräknad i kbm	4 762	4 388	4 720	4 999	5 163
Kubikmeter per bostadsrätt	1) 66,1	60,9	65,5	69,4	71,7

- 1) Inom HSB räknar man med att vattenförbrukningen i genomsnitt per lägenhet och år inte bör överstiga 160 kubikmeter. Lägenheter i äldre flerfamiljshus har oftast betydligt lägre förbrukning t o m under 100 kbm medan radhuslägenheter ofta har över 160 kbm.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m m under året

Föreningen har monterat solpanel på taket.

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 24 september 2020 av styrelsen.

Studie och fritidsverksamhet

Inga aktiviteter har hållits på grund av coronapandemin.

Årsavgifter

Föreningen hade oförändrade årsavgifter 2020. Styrelsen har vidare beslutat om att höja avgifterna med 2% för 2021.

2021-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 604 kr/kvm inkl värme och vatten.

Hemsida

Föreningen har en hemsida: www.hsb.se/sydost/brf/tersmeden



Medlemsinformation

Av föreningens 72 bostadsrätter har under året 8 (8) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 95 (95). 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	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	4 143	4 124	4 074	4 621	3 990
Resultat efter finansiella poster	685	435	1 075	1 128	-297
Balansomslutning (tkr)	27 508	27 379	26 962	26 429	25 354
Eget kapital (tkr)	10 652	9 967	9 532	8 457	7 329
Soliditet (%)	38,7	36,4	35,4	32	29
Taxeringsvärde (tkr)	72 359	72 359	61 581	61 581	61 581
-varav byggnad (tkr)	49 000	49 000	41 738	41 738	41 738
Likviditet	0,50	0,37	0,48	2,3	3,7
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	592	592	592	592	586
Hyror lokaler 31/12 (kr/kvm)	920	892	690	937	897
Total låneskuld (tkr)	16 165	16 430	16 694	16 959	17 223
Låneskuld (kr/kvm*)	2 706	2 750	3 334	3 387	3 440
Underhållsfond (tkr)	1 570	1 563	1 194	901	676
Avskrivning (kr/kvm*)	105	127	148	147	85
Räntekostnader (kr/kvm*)	41	40	42	40	45
Årsavgiftsbortfall (%)	0	0	0	0	0
Räntekänslighet (%)	0,05	0,05	0,06		

*Bostadsrättsyta

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

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.

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



Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 990 300	0	1 563 203	4 978 875	434 620
Resultatdisposition enligt Stämmobeslut			0	434 620	- 434 620
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			280 000	-280 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-273 093	273 093	
Årets resultat					684 816
Belopp vid årets utgång	2 990 300	0	1 570 110	5 406 588	684 816

Förväntad framtida utveckling

Budget 2021

Budgeten är i balans. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 320 000 kr. Ränte-kostnaderna har beräknats till 251 500 kr.

Större underhåll, investeringar, OVK m m.

Vi behöver byta nyckelsystem/passage.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	5 413 494,96
Årets resultat	684 816,27
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-280 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	273 093,00
Summa till stämmans förfogande	6 091 404,23

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	6 091 404,23 <i>K</i>
-------------------------	------------------------------

RESULTATRÄKNING

2020-01-01
2020-12-31

2019-01-01
2019-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	4 142 507	4 123 849
Övriga rörelseintäkter	Not 3	51 260	0
Summa rörelseintäkter		4 193 767	4 123 849

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-2 036 262	-2 335 544
Övriga externa kostnader	Not 5	-228 025	-251 150
Underhåll enligt plan	Not 6	-273 093	0
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-96 228	-105 940
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-630 106	-758 424
Summa rörelsekostnader		-3 263 714	-3 451 058

Rörelseresultat

930 053

672 791

Finansiella poster

Räntekostnader och liknande resultatposter		-244 697	-237 631
Övriga finansiella poster	Not 9	-540	-540
Summa finansiella poster		-245 237	-238 171

Årets resultat

684 816

434 620

Tilläggsupplysning

Årets resultat	684 816	434 620
Reservering till fond för yttre underhåll	-280 000	-369 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	273 093	0
Överföring till balanserat resultat	677 909	65 620

**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar*****Materiella anläggningstillgångar***

Byggnader och mark

Not 10 23 236 513 22 264 276

Inventarier och installationer

Not 11 9 568 14 354

Pågående nyanläggningar

Not 12 10 000 0

Summa materiella anläggningstillgångar

23 256 081 22 278 630

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 500 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa anläggningstillgångar

23 256 581 22 279 130

Omsättningstillgångar

Bränslelager

156 000 102 850

Kortfristiga fordringar

Hyres- och avgiftsfordringar

0 4 272

Avräkningskonto HSB

3 631 006 4 922 891

Övriga kortfristiga fordringar

406 179 10 544

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 14 56 247 57 893

Summa kortfristiga fordringar

4 093 432 4 995 600

Bank

Not 15 1 830 1 830

Summa kassa och bank

1 830 1 830

Summa omsättningstillgångar

4 251 262 5 100 280

Summa tillgångar

27 507 843 27 379 410

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	2 990 300	2 990 300
Fond för yttre underhåll	1 570 110	1 563 203
Summa bundet eget kapital	4 560 410	4 553 503

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 406 588	4 978 875
Årets resultat	684 816	434 620
Summa fritt eget kapital	6 091 404	5 413 495

Summa eget kapital

Not 16	10 651 815	9 966 998
--------	-------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 17	8 343 102	3 607 674
Summa långfristiga skulder		8 343 102	3 607 674

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		7 822 072	12 822 072
Leverantörsskulder		210 033	270 476
Aktuell skatteskuld	Not 18	39 336	24 950
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	22 868	564 287
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	418 618	122 953
Summa kortfristiga skulder		8 512 927	13 804 738

Summa skulder

16 856 029	17 412 412
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

27 507 843	27 379 410
-------------------	-------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 1,81% av anskaffningsvärdet.

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

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 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 inget skattemässigt underskott. 

**Noter**

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 964 143	2 964 240
	Årsavgiftsbortfall bostäder	265	0
	Hysesintäkt lokaler	903 180	876 116
	Hysesintäkt garage och bilplatser	220 960	218 980
	Hysesintäkt övrigt	27 981	20 480
	Intäkt andrahandsupplåtelse	9 180	6 920
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	16 799	16 017
	Övriga fakturerade kostnader	0	2 059
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	-1	19 037
		4 142 507	4 123 849
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	51 260	0
		51 260	0
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-244 453	-581 814
	El	-483 194	-467 308
	Uppvärmning	-384 827	-412 641
	Vatten	-256 477	-213 382
	Renhållning	-61 977	-57 774
	TV, bredband, iptelefoni	-40 940	-37 958
	Obligatoriska besiktningar	-40 509	-56 375
	Serviceavtal	-3 678	-4 493
	Hissar serviceavtal & besiktning	-14 926	-11 603
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-267 577	-247 607
	Försäkringar	-36 504	-42 715
	Fastighetsskatt	-186 478	-182 734
	Övriga driftskostnader	-14 721	-19 141
		-2 036 262	-2 335 544
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 317	-9 412
	Förvaltningskostnader	-130 051	-124 113
	Andrahandsuthyrningsavgift	-472	0
	Kostnader överlåtelse och panter	-17 004	-15 994
	Föreningsverksamhet	-15 587	-14 589
	Kontorsutrustning och -material	-1 749	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-200	-100
	Konsulter	-14 046	-55 238
	Förbrukningsinventarier	-10 232	0
	Medlemsavgifter HSB	-28 269	-27 751
	Stämma och styrelse	-1 098	-2 959
	Arrende, hyra, leasing	0	-994
		-228 025	-251 150

**Not 6 Underhåll enligt plan**

Underhåll installationer	-223 442	0
Underhåll garage och bilplatser	-49 651	0
	<u>-273 093</u>	<u>0</u>

Not 7 Personalkostnader och arvoden

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-67 800	-48 825
Vicevärdsarvode	-5 000	-30 000
Övriga arvoden	0	-2 800
Övriga personalkostnader	0	-284
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-20 428	-21 031
	<u>-96 228</u>	<u>-105 940</u>

Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	-562 247	-690 565
Markanläggningar	-63 073	-63 073
Inventarier	-4 786	-4 786
Summa avskrivningar	<u>-630 106</u>	<u>-758 424</u>

Not 9 Övriga finansiella poster

Bankkostnader	-540	-540
	<u>-540</u>	<u>-540</u>



Not 10	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
--------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2090.

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	29 440 679	29 440 679
Årets investering byggnader	1 597 557	0
Ingående anskaffningsvärde mark	1 100 000	1 100 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 158 178	848 509
Årets investering markanläggning	0	309 669
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 296 413	31 698 856

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-9 074 511	-8 383 946
Årets avskrivningar byggnader	-562 247	-690 565
Ingående avskrivningar markanläggningar	-360 069	-296 996
Årets avskrivningar markanläggningar	-63 073	-63 073
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 059 900	-9 434 580

Utgående bokfört värde

23 236 513	22 264 276
-------------------	-------------------

Bokförda värden byggnader	21 401 478	20 366 168
Bokförda värden mark	1 100 000	1 100 000
Bokförda värden markanläggningar	735 036	798 109

Fastighetsbeteckning: Tersmeden 32

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	1 970	49 000 000	23 359 000	72 359 000	72 359 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 17

Not 11 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	48 215	48 215
Utgående anskaffningsvärden	48 215	48 215
Ingående avskrivningar	-33 861	-29 075
Årets avskrivningar	-4 786	-4 786
Utgående avskrivningar	-38 647	-33 861
Utgående bokfört värde	9 568	14 354

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12 Pågående nyanläggningar

Årets Investering	10 000	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	10 000	0

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	45 458	44 723
Förutbetald kabel-TV och bredband	10 789	9 492
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	3 678
	56 247	57 893

Not 15 Bank

Swedbank	1 830	1 830
	1 830	1 830

Not 16 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 990 300	0	1 563 203	4 978 875	434 620
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	434 620	-434 620
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			280 000	-280 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-273 093	273 093	
Årets Resultat					684 816
Belopp vid årets utgång	2 990 300	0	1 570 110	5 406 588	684 816

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB		1,78%	2023-09-25	3 607 674	94 572
Swedbank Hypotek AB		1,15%	2021-03-28	7 557 500	170 000
Swedbank Hypotek AB		0,94%	2025-11-25	5 000 000	0
				16 165 174	264 572

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	8 343 102
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,29%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 058 288
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	14 842 314
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

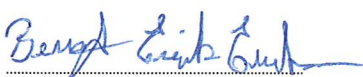
Fastighetsinteckning	17 290 000	17 290 000
Summa ställda säkerheter	17 290 000	17 290 000

Not 18 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	39 336	24 950
	39 336	24 950

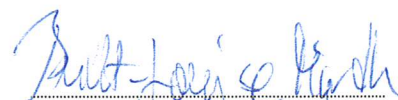
Not 19 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdeskatt	22 868	18 105
Personalens källskatt	0	875
Arbetsgivaravgifter	0	255
Övriga kortfristiga skulder	0	545 052
	22 868	564 287

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	109 891	92 323
Upplupna räntekostnader	17 647	21 218
Upplupen revision	9 400	9 412
Förutbetalda årsavgifter och hyror	275 374	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 305	0
	418 618	122 953

Karlskrona 21/4 2021


Bengt-Erik Eriksson


Björne Uden


Britt-Louise Mårdh

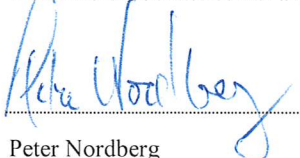

Fredrik Nelsson


Irene Johansson


Patric Jonsson


Per Renud

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- 4-29


Peter Nordberg
Revisor vald av föreningsstämman


Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tersmeden i Karlskrona, org.nr. 735000-1868

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tersmeden 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. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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. Risker 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 Tersmeden i Karlskrona för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

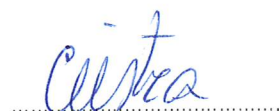
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

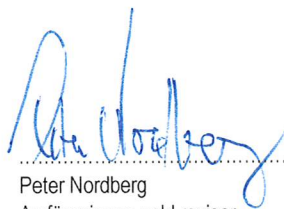
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisor 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 revisor 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 29/4 2021



Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Peter Nordberg
Av föreningen vald revisor