



Styrelsen för HSB Brf Charlottsborg i K-stad

Org.nr: 738200-6323

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Charlottsborg i K-stad får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Kristianstad.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1971 på fastigheterna Fastighetschefen 1 och 2 som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adresser är Hasselvägen 8-39 i Kristianstad.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	28	980
2	115	6 728
3	148	11 988
4	20	2 000
	311	21 696
Lokaler, hyresrätt	2	12
Garage	57	
Parkeringsplatser	311	

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-06-04, varvid 57 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Anders Zackrés	ordförande
Krister Pettersson	vice ordförande
Bo G Juhlin	sekreterare
Amir Cejvan	styrelseledamot
Elsadat Memethi	styrelseledamot
Allan Jakobsson	styrelsesuppleant
Magnus Viklund	styrelsesuppleant
Mattias Lindén	ledamot utsedd av HSB Skåne

Av föreningen valda revisorer har varit Lillebror Svensson och Mikael Bojte samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Lars Klemensson, Sten Oddmo och Krister Pettersson med Lars Klemensson som sammankallande.

RB

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
C4 Energi AB	elavtal
Energi Sverige AB	elavtal
C4 Energi AB	uppvärmning med fjärrvärme
ComHem	kabel-TV
ComHem/Bredbandsbolaget/Telenor	bredband
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Sophantering	Renhållningen och Suez
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 17 september 2019 av styrelsen tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge. Underhållsplanen uppdaterades i samband med fastighetsbesiktningen.

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/renoveringar/investeringar: Total genomgång av värmesystemet i fastigheterna; värmecentraler och samtliga lägenheter och förråd med element inkl. utbyte av slitna delar i systemet, utbyte av termostater på samtliga element, installation av värmegivare i samtliga lägenheter. Utbyte av stammar i ett låghus.

De senaste åren har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

- 2018 Underhållsspolning av stammarna, godkänd OVK-besiktning, upprustning av lekplats.
- 2017 Utbyggt brandskydd i höghusens källare, säkerhetsdörrar, rökdetektorer, ny ljusarmaturer. Utbyte av ljusarmaturerna i husentréerna och våningsplanen till ledlampor.
- 2016 Tilläggsisolerat vindarna i hög- och låghusen.

Framtida underhåll och investeringar

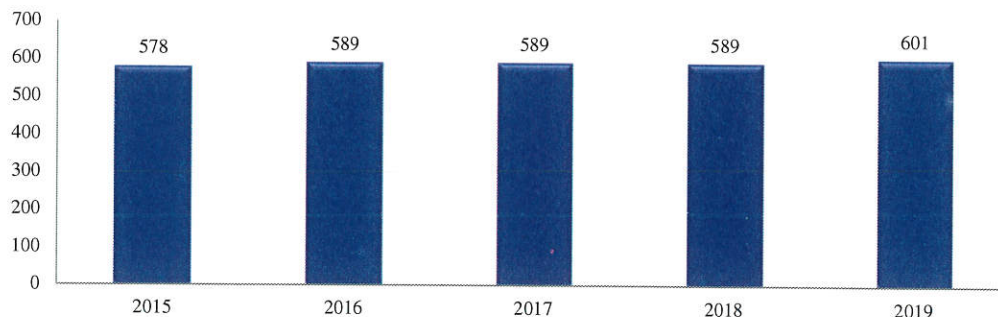
- 2020 Utbyte av hissarna (8 st) i höghusen.
- 2021 Upprustning av låghusgårdarna inkl. utbyte av balkongplåtar och målning av ytterdörrar.
- 2022 Utbyte av fläktarna i höghusen och i resterande låghus.
- 2023 Dränering runt höghusen och upprustning av entrésidorna vid höghusen.
- 2024 Utbyte av inpasseringssystem till husentréerna.

Handwritten signature

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 601 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2020 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 10 490 503 kr. Under året har föreningen amorterat 679 784 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 15 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	351
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	29
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	33
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	347

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 38 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 48 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	12 565	12 456	12 445	12 436
Resultat efter finansiella poster, tkr	103	-761	171	-703
Eget kapital, tkr	14 286	14 183	14 944	14 773
Taxeringsvärde, tkr	190 509	166 955	166 955	166 955
-varav byggnad, tkr	133 170	118 998	118 998	118 998
Soliditet	47%	46%	46%	44%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	601	589	589	589
Hyresintäkt lokal/m ² lokalyta	100	38	502	38
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	484	515	546	578
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	10	15	16	21
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	6%	7%	7%	8%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	38	37	34	64
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	87	91	52	5
Avskrivning/m ² byggnadsyta	47	47	65	65

Red

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 379 100	0	5 633 211	7 931 611	-760 764	14 183 158
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				-760 764	760 764	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			815 000	-815 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-1 891 313	1 891 313		0
Årets resultat					103 198	103 198
Belopp vid årets utgång	1 379 100	0	4 556 898	8 247 160	103 198	14 286 356

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	7 170 847
Extra reservering till fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut	0
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-815 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	1 891 313
Årets resultat	103 198
Summa till stämmans förfogande	8 350 359

Styrelsen föreslår följande disposition

Extra reservering till fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	8 350 359



Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	12 565 112	12 457 390
Övriga rörelseintäkter	Not 3	48 558	946 974
Summa rörelseintäkter		12 613 670	13 404 364
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 571 756	-9 846 854
Övriga externa kostnader	Not 5	-565 967	-645 046
Underhåll enligt plan	Not 6	-1 891 313	-1 981 826
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-294 545	-398 935
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 017 069	-1 017 069
Summa rörelsekostnader		-12 340 650	-13 889 731
Rörelseresultat		273 021	-485 366
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		49 090	57 512
Räntekostnader och liknande resultatposter		-218 913	-332 910
Summa finansiella poster		-169 822	-275 398
Årets resultat		103 198	-760 764

Tilläggsupplysning			
Årets resultat		103 198	-760 764
Reservering till fond för yttre underhåll		-815 000	-793 000
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll		1 891 313	1 981 826
Överföring till balanserat resultat		1 179 511	428 062

RS

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	15 120 726	16 137 795
Pågående nyanläggningar	Not 10	2 877 213	0
Summa materiella anläggningstillgångar		17 997 939	16 137 795

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar		17 998 439	16 138 295
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		51 420	0
Kundfordringar		6 276	6 600
Avräkningskonto HSB		35 171	184 889
Övriga kortfristiga fordringar		139 776	114 534
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	404 205	1 087 331
Summa kortfristiga fordringar		636 848	1 393 353

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	10 900 000	11 650 000
Summa kortfristiga placeringar		10 900 000	11 650 000

Kassa		147	0
Bank	Not 14	722 686	1 461 363
Summa kassa och bank		722 833	1 461 363

Summa omsättningstillgångar		12 259 681	14 504 716
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Summa tillgångar		30 258 120	30 643 011
-------------------------	--	-------------------	-------------------

[Signature]

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 379 100	1 379 100
Fond för yttre underhåll	4 556 898	5 633 211
Summa bundet eget kapital	5 935 998	7 012 311

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	8 247 160	7 931 611
Årets resultat	103 198	-760 764
Summa fritt eget kapital	8 350 359	7 170 847

Summa eget kapital

Not 15	14 286 356	14 183 158
--------	-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	9 810 719	10 490 503
Summa långfristiga skulder		9 810 719	10 490 503

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		679 784	679 784
Medlemmarnas inre fond	Not 17	3 021 659	2 915 653
Leverantörsskulder		819 233	811 099
Aktuell skatteskuld	Not 18	31 124	13 144
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	50 852	19 310
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 558 393	1 530 360
Summa kortfristiga skulder		6 161 044	5 969 350

Summa skulder

15 971 763	16 459 853
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

30 258 120	30 643 011
-------------------	-------------------

[Signature]

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	103 198	-760 764
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 017 069	1 017 069
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 120 267	256 305
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	606 788	-581 119
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	191 694	-229 058
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 918 750	-553 872
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 877 213	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 877 213	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-679 784	-679 784
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-679 784	-679 784
Årets kassaflöde	-1 638 247	-1 233 656
Likvida medel vid årets början	13 296 251	14 529 907
Likvida medel vid årets slut	11 658 004	13 296 251

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Skåne in i de likvida medlen.

Rkt

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med XX% av anskaffningsvärdet.

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

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 049 kronor per lägenhet 2019.

För bostäder byggda 2009-2011 betalas halv fastighetsavgift 2019.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 9 379 kr.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	13 041 384	12 786 168
	Årsavgiftsbortfall bostäder	-32 958	0
	Hysesintäkt lokaler	1 200	450
	Hysesintäkt garage och bilplatser	239 389	235 200
	Hysesintäkt övrigt	34 470	30 380
	Avsatt till inre fond	-671 098	-671 099
	Övriga intäkter i verksamheten	-107 066	5 970
	Intäkt andrahandsupplåtelse	10 955	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	48 836	70 321
		12 565 112	12 457 390
Not 3 Övriga rörelseintäkter			
	Övrigt	48 558	946 974
		48 558	946 974
Not 4 Driftskostnader			
	Reparationer	-943 877	-2 181 249
	El	-446 326	-445 780
	Uppvärmning	-1 852 928	-1 894 534
	Tomträttsavgäld	-476 260	-476 214
	Vatten	-782 084	-730 619
	Renhållning	-556 118	-528 497
	Bevakningskostnader	-199 040	-564 224
	TV, bredband, iptelefoni	-239 069	-154 569
	Obligatoriska besiktningar	-1 563	0
	Hissar serviceavtal & besiktning	0	-13 409
	Förvaltningskostnader	-2 244 091	-1 961 510
	Försäkringar	-324 106	-395 166
	Fastighetsskatt	-453 337	-435 357
	Övriga driftskostnader	-52 959	-65 727
		-8 571 756	-9 846 854
Not 5 Övriga externa kostnader			
	Externt revisionsarvode	-22 725	-23 201
	Övriga förvaltningskostnader	-77 357	-7 509
	Kostnader överlåtelse och panter	-67 572	-74 628
	Föreningsverksamhet	0	-50 375
	Kontorsutrustning och -material	-5 103	-6 984
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-80 573	-163 995
	Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	-68 619	-137 543
	Förbrukningsinventarier	-7 114	0
	Medlemsavgifter HSB	-94 300	-94 300
	Samfällighets- och gemensamanläggning	-124 304	-85 800
	Stämma och styrelse	-7 200	-712
	Arrende, hyra, leasing	-11 100	0
		-565 967	-645 046

[Signature]

Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll installationer	-1 823 938	0
	Underhåll övrigt	-67 375	-1 981 826
		<u>-1 891 313</u>	<u>-1 981 826</u>
Not 7	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-97 083	-188 549
	Löner för anställda	0	-600
	Övriga arvoden	-145 743	-121 880
	Revisionsarvode	-2 031	-2 031
	Sociala avgifter	-49 688	-85 875
		<u>-294 545</u>	<u>-398 935</u>
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-1 017 069	-1 017 069
		<u>-1 017 069</u>	<u>-1 017 069</u>

OK

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

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2050

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	50 642 582	50 642 582
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 642 582	50 642 582

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-34 504 787	-33 487 718
Årets avskrivningar byggnader	-1 017 069	-1 017 069
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-35 521 856	-34 504 787

Utgående bokfört värde	15 120 726	16 137 795
-------------------------------	-------------------	-------------------

Bokförda värden byggnader	15 120 726	16 137 795
---------------------------	------------	------------

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1971	132 000 000	56 000 000	188 000 000	165 000 000
Lokaler		1 170 000	1 339 000	2 509 000	1 955 000
		133 170 000	57 339 000	190 509 000	166 955 000

Not 10	Pågående nyanläggningar		
--------	-------------------------	--	--

Årets Investering	2 877 213	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	2 877 213	0

Pågående nyanläggningar avser värmesystemet och planeras vara klart våren 2020.

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
--------	--	--	--

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
--------	--	--	--

Förutbetalad försäkring	51 351	324 106
Förutbetalad kabel-TV och bredband	70 504	63 189
Upplupna ränteutgifter	5 279	5 153
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	277 071	694 883
	404 205	1 087 331

Not 13	Kortfristiga placeringar				
--------	--------------------------	--	--	--	--

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,70%	2020-03-11	2 000 000	2 000 000
Placering HSB 3 mån	0,50%	2020-04-05	1 000 000	1 000 000
Placering HSB 3 mån	0,50%	2020-04-21	500 000	500 000
Placering HSB 3 mån	0,50%	2020-05-22	1 000 000	1 000 000
Placering HSB 3 mån	0,50%	2020-05-26	2 000 000	2 000 000
Sparbanken Skåne (Fonder) Marknadsvärdet överstiger anskaffningsvärdet.			4 150 000	11 650 000
			10 650 000	18 150 000

Not 14	Bank		
--------	------	--	--

Sparbanken Skåne transaktionskonto	706 944	1 461 363
Sparbanken Skåne	15 741	0
	722 685	1 461 363

Handwritten signature

Not 15 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 379 100	0	5 633 211	7 931 611	-760 764
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-760 764	760 764
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			815 000	-815 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-1 891 313	1 891 313	
Årets Resultat					103 198
Belopp vid årets utgång	1 379 100	0	4 556 898	8 247 160	103 198

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Skåne		1,67%	2024-02-10	3 551 738	182 140
Swedbank Hypotek AB		1,76%	2021-03-25	2 746 276	140 836
Swedbank Hypotek AB		1,59%	2021-06-23	4 192 489	356 808
				10 490 503	679 784

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	9 810 719
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,66%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 719 136
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	7 091 583
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	34 667 100	34 667 100
varav i eget förvar	-15 041 000	-14 041 000
Summa ställda säkerheter	19 626 100	20 626 100

Not 17 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	2 915 653	2 862 596
Avsättning	671 098	671 099
Uttag	-565 093	-618 041
	3 021 659	2 915 653

Not 18 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	31 124	13 144
	31 124	13 144

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	17 400	19 310
Arbetsgivaravgifter	10 428	0
Övriga kortfristiga skulder	23 024	0
	50 852	19 310

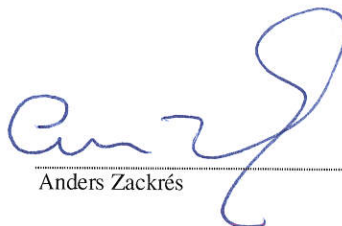
REK

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	0	16 535
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	328 437	317 464
Upplupna räntekostnader	18 208	51 905
Upplupen revision	22 700	22 700
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 041 073	924 090
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	147 975	197 666
	1 558 393	1 530 360

3 / 3 2020


Amir Cejvan


Anders Zackrés


Bo-Göran Juhlin


Elsadat Mehmeti


Krister Pettersson


Mattias Lindén

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-03-20


Lillebror Svensson

Revisor vald av föreningsstämman


Mikael Bojte

Revisor vald av föreningsstämman


Per Erik Gillberg

BoRevison i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Charlottsborg i Kristianstad, org.nr. 738200-6323

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

FL

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 Charlottsborg i Kristianstad 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.

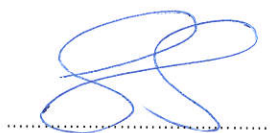
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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.

Kristianstad den 20/3 2020



Per-Erik Gillberg

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Lillebror Svensson
Av föreningen vald revisor



Mikael Bojke
Av föreningen vald revisor