



Styrelsen för HSB Brf Charlottsborg i Kristianstad

Org.nr: 738200-6323

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Charlottsborg i Kristianstad får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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 tomträtt. 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	

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-06-01, varvid 103 röstberättigade medlemmar var representerade.

Den ordinarie föreningsstämman gick inte att genomföra på traditionellt sätt utan fick med stöd av en av riksdagen fastställd tillfällig lag genomföras i form av förtids-poströstning varvid för föreningen historiskt hög andel medlemmar utnyttjade sin rösträtt med 103 registrerade röstande.

Ac

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Anders Zackrés	ordförande, vald till stämman 2021
Krister Pettersson	vice ordförande, vald till stämman 2022
Bo G Juhlin	sekreterare, vald till stämman 2021
Amir Cejvan	styrelseledamot, vald till stämman 2021
Elsadat Memethi	styrelseledamot, vald till stämman 2022
Peter Bengtsson	styrelseledamot, vald till stämman 2022
Allan Jakobsson	styrelsesuppleant, vald till stämman 2021
Magnus Viklund	styrelsesuppleant, vald till stämman 2021
Mattias Lindén	ledamot utsedd av HSB Skåne

Av föreningen valda revisorer har varit Lillebror Svensson och Mikael Sundén 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.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
C4 Energi AB och Vattenfall	elavtal
C4 Energi AB	uppvärmning med fjärrvärme
ComHem	kabel-TV
ComHem/Bredbandsbolaget/Telenor	bredband
Renhållningen och Suez	renhållning
Avarn	bevakning
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Alliansstäd	städ
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 2 september 2020 av representanter för styrelsen och underhållsplanerare från HSB Skåne. 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.

Ad

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/renoveringar/investeringar:
Hissbyte (8 st) höghusen, ombyggnad cykelförråd låghusen, målning cykelförråd, toaletter, vaskrum höghusens källare, genomgång av dagvattenledningar och stuprör på samtliga fastigheter.

De senaste åren har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

2019 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.

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.

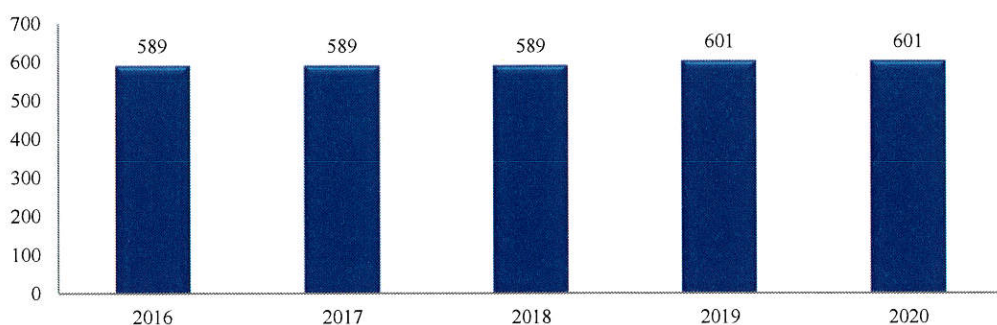
2016 Tilläggsisolerat vindarna i hög- och låghusen.

Framtida underhåll och investeringar

2021 Panelbyte höghusgaragen och förrådshus A, B och C, ombyggnad grovtvättstuga i höghus, nytt inpasserings- och taggssystem, fräsning av stammarna i höghusen, ombyggnad av låghusgårdarna (4 st), byte av balkongplåtar på låghusen, målning av låg- och höghusens entrédörrar och balkongpelare vid låghusen, dränering runt låghusen och vid höghusens baksida samt kulvertbyte.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 601 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 5 % fr o m 2021-01-01 samt avsluta avsättningen till den inre fonden, för framtida investerings- och underhållsbehov.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 9 810 719 kr. Under året har föreningen amorterat 679 784 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 14 år. Ae

Styrelsen har sagt upp det gamla avtalet med Brf Sting angående Aktivetshuset på Jakobs väg. Beslutet har också fastställts genom stämmobeslut 2020.

Styrelsen har med stöd av ett stämmobeslut 2020 tecknat en avsiktsförklaring med Kristianstad kommun – genom dess kommunstyrelse – angående ett framtida förvärv av den mark där föreningens fastigheter ligger.

Styrelsen har med ledning av tidigare styrelses beslut och efter stämmobeslut 2020 träffat en entreprenaduppgörelse med Franssons Bygg AB angående upprustning av låghusgårdarna. I upprustningen ingår också byte av balkongplåtarna på låghusen, kulvertbyte, dränering runt låghusen och målning av entrédörrar och balkongpelare.

Under 2020 har ett nytt omfattande och mera detaljerat arbetsuppgiftsspecifierat uppdragsavtal träffats med HSB Skåne. Det fleråriga avtalet började gälla den 1/8 2020.

Styrelsen har under 2020 ingått en mycket uppdragsspecifierat avtal med Alliansstäd AB angående städningen inom föreningens fastigheter. Det ettåriga avtalet trädde i kraft den 1/1 2021.

Styrelsen har tecknat ett bevaknings- och väktaravtal inklusive störmingsjourtjänsten med AVARN, grundat på en gemensam upphandling tillsammans med Brf Sting.

Styrelsen har via Länsstyrelsen lämnat in en ansökan om bidrag till Boverket för hissprojektet.

Verksamheten

Den under året pågående pandemin har påverkat såväl styrelsens arbete som verksamheten i föreningen varvid en del planerade medlemsaktiviteter fått ställas in. En planerad sommaraktivitet med kaffeservering och där styrelsens ledamöter skulle finnas tillgängliga för medlemmarna på tre olika platser inom området fick ställas in. Två planerade informationsmöten kring det projekterade och beslutade gårdsprojektet fick ställas in. Det traditionella informationsmötet för medlemmarna under december fick också ställas in. Styrelsen har istället fått öka den skriftliga informationen till medlemmar i form av utdelade informationsblad som vid flera tillfällen delats ut till samtliga bostadsrättsinnehavare och via föreningens hemsida www.charlottsberg.se.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	347
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	53
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	40
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	360

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 39 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 38 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

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	12 763	12 674	12 456	12 445
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 731	103	-761	171
Eget kapital, tkr	16 018	14 286	14 183	14 944
Taxeringsvärde, tkr	190 509	190 509	166 955	166 955
-varav byggnad, tkr	133 170	133 170	118 998	118 998
Soliditet	50%	47%	46%	46%
Årsavgift/m² bostadsrättsyta bostäder	601	601	589	589
Hysesintäkt lokal/m² lokalyta	33	100	38	502
Bankskuld/m² bostadsrättsyta	452	484	515	546
Räntekostnad/m² bostadsrättsyta	8	10	15	16
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	5%	6%	7%	7%
Avsättn. underhållsfond/m² byggnadsyta	46	38	37	34
Ianspr.tagande underhållsfond/m² byggn	10	87	91	52
Avskrivning/m² byggnadsyta	58	47	47	65

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 379 100	0	4 556 898	8 247 160	103 198	14 286 356
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				103 198	-103 198	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			999 000	-999 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-218 826	218 826		0
Årets resultat					1 731 268	1 731 268
Belopp vid årets utgång	1 379 100	0	5 337 071	7 570 185	1 731 268	16 017 625

40

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	8 350 359
Extra reservering till fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut	0
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-999 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	218 826
Årets resultat	1 731 268
Summa till stämmans förfogande	9 301 453

Styrelsen föreslår följande disposition

Extra reservering till fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	9 301 453

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	12 762 736	12 565 112
Övriga rörelseintäkter	Not 3	469 740	48 558
Summa rörelseintäkter		13 232 476	12 613 670
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 205 043	-8 571 756
Övriga externa kostnader	Not 5	-534 816	-565 967
Underhåll enligt plan	Not 6	-218 826	-1 891 313
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-142 959	-294 545
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 258 333	-1 017 069
Summa rörelsekostnader		-11 359 977	-12 340 650
Rörelseresultat		1 872 498	273 021
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		33 671	49 090
Räntekostnader och liknande resultatposter		-174 901	-218 913
Summa finansiella poster		-141 230	-169 822
Årets resultat		1 731 268	103 198

Tilläggsupplysning			
Årets resultat		1 731 268	103 198
Reservering till fond för yttre underhåll		-999 000	-815 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		218 826	1 891 313
Överföring till balanserat resultat		951 095	1 179 511

40

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	24 553 338	15 120 726
Pågående nyanläggningar	Not 10	100 000	2 877 213
Summa materiella anläggningstillgångar		24 653 338	17 997 939

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar

24 653 838 **17 998 439**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		0	51 420
Kundfordringar		50 849	6 276
Avräkningskonto HSB		16 995	35 171
Övriga kortfristiga fordringar		150 001	139 776
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	325 372	404 205
Summa kortfristiga fordringar		543 217	636 848

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	4 400 000	10 900 000
Summa kortfristiga placeringar		4 400 000	10 900 000

Kassa och bank

Kassa		947	147
Bank	Not 14	2 570 095	722 686
Summa kassa och bank		2 571 042	722 833

Summa omsättningstillgångar

7 514 259 **12 259 681**

Summa tillgångar

32 168 097 **30 258 120**

40

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 379 100	1 379 100
Fond för yttre underhåll	5 337 071	4 556 898
Summa bundet eget kapital	6 716 171	5 935 998

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	7 570 185	8 247 160
Årets resultat	1 731 268	103 198
Summa fritt eget kapital	9 301 453	8 350 358

Summa eget kapital

16 017 625	14 286 356
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	3 187 458	9 810 719
Övriga långfristiga skulder	Not 16	38 136	0
Summa långfristiga skulder		3 225 594	9 810 719

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		6 623 261	679 784
Medlemmarnas inre fond	Not 17	2 859 911	3 021 659
Leverantörsskulder		1 043 141	819 233
Aktuell skatteskuld	Not 18	47 296	31 124
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	48 352	50 852
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	2 302 917	1 558 393
Summa kortfristiga skulder		12 924 878	6 161 044

Summa skulder

16 150 472	15 971 763
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

32 168 097	30 258 120
-------------------	-------------------

40



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Charlottsborg i Kristianstad

Org nr 738200-6323

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	1 872 498	273 021
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 258 333 3 130 831	1 017 069 1 290 090
Erhållen ränta	38 950	48 964
Erlagd ränta	-176 193	-252 610
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 993 588</u>	<u>1 086 444</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	70 176	606 914
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	821 649	225 391
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 885 413</u>	<u>1 918 750</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-7 913 732	-2 877 213
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-7 913 732</u>	<u>-2 877 213</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-641 648	-679 784
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-641 648</u>	<u>-679 784</u>
Årets kassaflöde	-4 669 967	-1 638 247
<i>Likvida medel vid årets början</i>	11 658 004	13 296 251
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	<u>6 988 037</u>	<u>11 658 004</u>
	<u>-4 669 967</u>	<u>-1 638 247</u>

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

At

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

10 - 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier:

5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Hanteringen bör beaktas vid jämförelser mot föregående år. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

9 361 Tkr

Förändring jämfört med föregående år

-18 Tkr

Ac



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Charlottsborg i Kristianstad

Org nr 738200-6323

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	13 044 277	13 041 384
	Årsavgiftsbortfall bostäder	-40 488	-32 958
	Hysesintäkt lokaler	400	1 200
	Hysesintäkt garage och bilplatser	238 000	239 389
	Hysesintäkt övrigt	113 200	34 470
	Hysesrabatter	-4 000	0
	Avsatt till inre fond	-671 098	-671 098
	Övriga intäkter i verksamheten	0	-107 066
	Intäkt andrahandsupplåtelse	7 115	10 955
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	75 330	48 836
		12 762 736	12 565 112
Not 3 Övriga rörelseintäkter			
	Vinst vid avyttring anläggningstillgång	280 000	0
	Övrigt	189 740	48 558
		469 740	48 558
Not 4 Driftskostnader			
	Reparationer	-939 087	-943 877
	El	-535 767	-446 326
	Uppvärmning	-1 812 536	-1 852 928
	Tomträttsavgäld	-476 214	-476 260
	Vatten	-888 985	-782 084
	Renhållning	-612 765	-556 118
	Bevakningskostnader	-167 002	-199 040
	TV, bredband, iptelefoni	-290 255	-239 069
	Obligatoriska besiktningar	-14 413	-1 563
	Serviceavtal	-100 514	0
	Hissar serviceavtal & besiktning	-26 794	0
	Förvaltningskostnader	-2 614 939	-2 244 091
	Försäkringar	-211 496	-324 106
	Fastighetsskatt	-469 509	-453 337
	Övriga driftskostnader	-44 767	-52 959
		-9 205 043	-8 571 756

At



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Charlottsborg i Kristianstad

Org nr 738200-6323

Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-24 300	-22 725
	Övriga förvaltningskostnader	-103 343	-77 357
	Kostnader överlåtelse och panter	-88 163	-67 572
	Kontorsutrustning och -material	0	-5 103
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-18 407	-80 573
	Konsulter, juridiska åtgärder	-146 641	-68 619
	Förbrukningsinventarier	-20 985	-7 114
	Medlemsavgifter HSB	-94 300	-94 300
	Samfällighets- och gemensamanläggning	0	-124 304
	Stämma och styrelse	-5 377	-7 200
	Arrende, hyra, leasing	-33 300	-11 100
		-534 816	-565 967
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	-218 826	0
	Underhåll installationer	0	-1 823 938
	Underhåll övrigt	0	-67 375
		-218 826	-1 891 313
Not 7	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-105 383	-97 083
	Vicevärdsarvode	0	-87 671
	Övriga arvoden	-19 824	-58 072
	Revisionsarvode	0	-2 031
	Sociala avgifter	-17 752	-49 688
		-142 959	-294 545
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-1 258 333	-1 017 069
		-1 258 333	-1 017 069

40

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

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

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	50 642 582	50 642 582
Omklassificering	2 777 213	0
Årets investering byggnader	7 913 732	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 333 527	50 642 582

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-35 521 856	-34 504 787
Årets avskrivningar byggnader	-1 258 333	-1 017 069
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-36 780 189	-35 521 856

Utgående redovisat värde

24 553 338 15 120 726

Redovisade värden byggnader

24 553 338 15 120 726

Fastighetsbeteckning: Fastighetschefen 1 och Fastighetschefen 2

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

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	34 667 100	34 667 100
varav i eget förvar	-15 041 000	-15 041 000
Summa ställda säkerheter	19 626 100	19 626 100

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

Ingående värde pågående nyanläggningar	2 877 213	0
Årets Investering	0	2 877 213
Omklassificering till Byggnader & Mark	-2 777 213	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	100 000	2 877 213

Pågående nyanläggningar avser utemiljön och planeras vara klart hösten 2021.
Nyttjandeperioden är beräknad till 50 år.

As



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Charlottsborg i Kristianstad

Org nr 738200-6323

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring	53 400	51 351
Förutbetald kabel-TV och bredband	28 428	70 504
Upplupna ränteintäkter	0	5 279
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	243 544	277 071
	325 372	404 205

Not 13 Kortfristiga placeringar		
	Räntesats	Konv.datum
Placering HSB 3 mån	0,50%	0
Vicevärdsexpeditionen (lägenhet nummer 218)		250 000
Sparbanken Skåne (Fonder) Marknadsvärdet överstiger anskaffningsvärdet.		4 150 000
		4 400 000
		10 650 000

Not 14 Bank		
Sparbanken Skåne transaktionskonto	2 561 831	706 944
Sparbanken Skåne	8 264	15 741
	2 570 095	722 685

Not 15 Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Skåne	1,67%	2024-02-10	3 369 598	182 140
Swedbank Hypotek AB	1,76%	2021-03-25	2 605 440	140 836
Swedbank Hypotek AB	1,59%	2021-06-23	3 835 681	356 808
			9 810 719	679 784

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 187 458**

Nästa års amortering av långfristig skuld 182 140

Lån som ska konverteras inom ett år 6 441 121

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **6 623 261**

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 6 411 799

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

40



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Charlottsborg i Kristianstad

Org nr 738200-6323

Not 16 Övriga långfristiga skulder

Mottagna depositioner	38 136	0
	<u>38 136</u>	<u>0</u>

Not 17 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	3 021 659	2 915 653
Avsättning	671 098	671 098
Uttag	-832 845	-565 093
	<u>2 859 911</u>	<u>3 021 659</u>

Not 18 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	47 296	31 124
	<u>47 296</u>	<u>31 124</u>

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	13 650	17 400
Arbetsgivaravgifter	8 780	10 428
Övriga kortfristiga skulder	25 922	23 024
	<u>48 352</u>	<u>50 852</u>

Ac



HSB - där möjligheterna bor

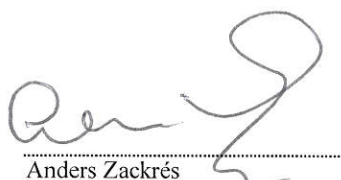
HSB Brf Charlottsborg i Kristianstad

Org nr 738200-6323

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	336 668	328 437
Upplupna räntekostnader	16 916	18 208
Upplupen revision	23 000	22 700
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 120 523	1 041 073
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	805 810	147 975
	2 302 917	1 558 393

Kristianstad 29/3 2021


Amir Cejvan

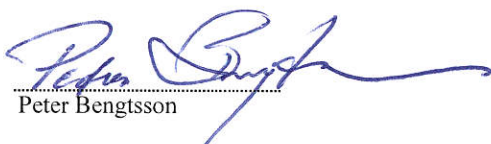

Anders Zackrés


Bo-Göran Juhlin


Elsadat Mehmeti


Krister Pettersson


Mattias Lindén


Peter Bengtsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-10


Lillebror Svensson


Mikael Sundén


Alexandra Ong

Revisor vald av föreningsstämman

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision 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 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 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. 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 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, 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.

Ac

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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 10 / 4 - 2021



Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Lillebror Svensson
Av föreningen vald revisor



Mikael Sundén
Av föreningen vald revisor