



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



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Charlottsborg i Kristianstad

Org nr 738200-6323

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. *At*



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Charlottsborg i Kristianstad

Org nr 738200-6323

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.

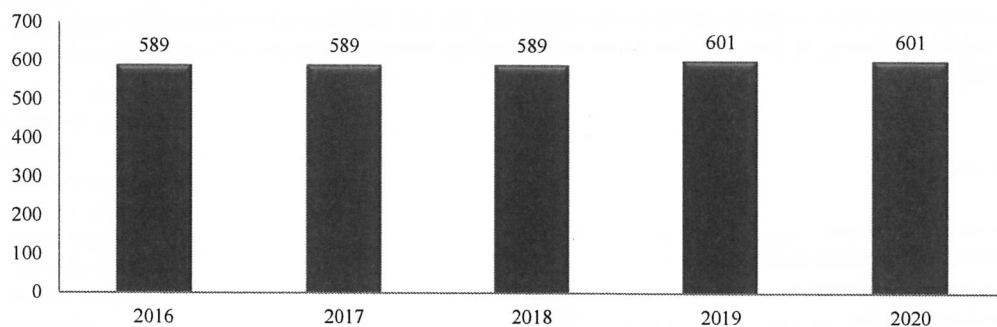
2016 Tilläggsisolerat vindarna i hög- och låghusen.

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 styrelsens 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 Alliansstad AB angående städningen inom föreningens fastigheter. Det ettåriga avtalet trädde i kraft den 1/1 2021.

Styrelsen har tecknat ett bevaknings- och väktaravtal inklusive störningsjourtjänsten 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.charlottsborg.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.

At



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Charlottsborg i Kristianstad

Org nr 738200-6323

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



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Charlottsborg i Kristianstad

Org nr 738200-6323

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

46

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

At

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Pågående nyanläggningar

Summa materiella anläggningstillgångar

Not 9	24 553 338	15 120 726
Not 10	100 000	2 877 213
	<u>24 653 338</u>	<u>17 997 939</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Summa finansiella anläggningstillgångar

Not 11	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>24 653 838</u>	<u>17 998 439</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

Kundfordringar

Avräkningskonto HSB

Övriga kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar

	0	51 420
	50 849	6 276
	16 995	35 171
	150 001	139 776
Not 12	<u>325 372</u>	<u>404 205</u>
	<u>543 217</u>	<u>636 848</u>

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Summa kortfristiga placeringar

Not 13	<u>4 400 000</u>	<u>10 900 000</u>
	<u>4 400 000</u>	<u>10 900 000</u>

Kassa och bank

Kassa

Bank

Summa kassa och bank

	947	147
Not 14	<u>2 570 095</u>	<u>722 686</u>
	<u>2 571 042</u>	<u>722 833</u>

Summa omsättningstillgångar

<u>7 514 259</u>	<u>12 259 681</u>
------------------	-------------------

Summa tillgångar

<u>32 168 097</u>	<u>30 258 120</u>
-------------------	-------------------

40



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Charlottsborg i Kristianstad

Org nr 738200-6323

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	8 350 359

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

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	1 017 069
	3 130 831	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>
	-4 669 967	-1 638 247

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 BFAR 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		2020-01-01	2019-01-01
Not 2	Nettoomsättning	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
		<u>12 762 736</u>	<u>12 565 112</u>
Not 3 Övriga rörelseintäkter		280 000	0
	Vinst vid avyttring anläggningstillgång	189 740	48 558
	Övrigt	<u>469 740</u>	<u>48 558</u>
Not 4 Driftskostnader		-939 087	-943 877
	Reparationer	-535 767	-446 326
	El	-1 812 536	-1 852 928
	Uppvärmning	-476 214	-476 260
	Tomträttsavgäld	-888 985	-782 084
	Vatten	-612 765	-556 118
	Renhållning	-167 002	-199 040
	Bevakningskostnader	-290 255	-239 069
	TV, bredband, iptelefoni	-14 413	-1 563
	Obligatoriska besiktningar	-100 514	0
	Serviceavtal	-26 794	0
	Hissar serviceavtal & besiktning	-2 614 939	-2 244 091
	Förvaltningskostnader	-211 496	-324 106
	Försäkringar	-469 509	-453 337
	Fastighetsskatt	-44 767	-52 959
	Övriga driftskostnader	<u>-9 205 043</u>	<u>-8 571 756</u>

A#



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Charlottsborg i Kristianstad

Org nr 738200-6323

Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern 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
	Stämman och styrelse	-5 377	-7 200
	Arrende, hyra, leasing	-33 300	-11 100
		<u>-534 816</u>	<u>-565 967</u>
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	-218 826	0
	Underhåll installationer	0	-1 823 938
	Underhåll övrigt	0	-67 375
		<u>-218 826</u>	<u>-1 891 313</u>
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
		<u>-142 959</u>	<u>-294 545</u>
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-1 258 333	-1 017 069
		<u>-1 258 333</u>	<u>-1 017 069</u>

Ac

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		2020-12-31	2019-12-31
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. *Ac*



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Charlottsborg i Kristianstad

Org nr 738200-6323

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Medlemsandel HSB	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

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

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
		<u>4 400 000</u>
		<u>6 500 000</u>

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

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
			<u>9 810 719</u>	<u>679 784</u>

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



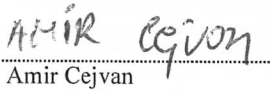
HSB – där möjligheterna bor

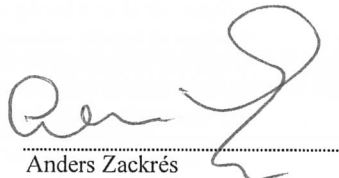
HSB Brf Charlottsborg i Kristianstad

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
	<u>2 302 917</u>	<u>1 558 393</u>

Kristianstad 29/3 2021


Amir Cejvan

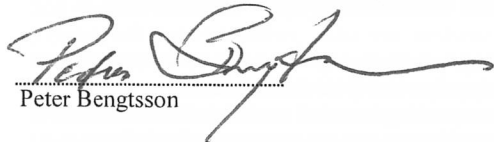

Anders Zackrés


Bo-Göran Juhlin

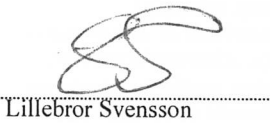

Elsadat Mehmeti

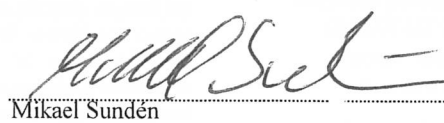

Krister Pettersson


Mattias Lindén


Peter Bengtsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-10


Lillebror Svensson


Mikael Sundén


Alexandra Ong

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor vald av föreningsstämmor 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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



HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

ARSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållsutgifter

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande redovisas antingen som direkt som kostnad i resultaträkningen eller som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar). Huruvida en viss utgift ska kostnadsföras eller aktiveras beror bl.a. på vilket redovisningsregelverk som tillämpas, vad det är för typ av åtgärd och dess omfattning.

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omförföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.