



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB brf Rosenfeldt i Karlskrona

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



Förvaltningsberättelse

Handwritten notes on a piece of paper:

- Top left: k/s
- Top center: t
- Top right: AB
- Middle right: $2B2$
- Bottom center: $2B2$ (circled)
- Bottom right: gm and ms (written vertically), and 37



Styrelse

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

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

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

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

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Lili-Ann Bjerström Lidén, Björn Andersson och Sarah Gustafsson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda möten.

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

Studie- och fritidsorganisatör har eftersökts utan framgång. Arbetet har inte varit prioriterat utifrån pågående pandemi.

Revisorer

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

Fullmäktige

Vid HSB Sydost digitala föreningsstämma den 13 juni 2020 deltog följande fullmäktige från bostadsrättsföreningen; Sarah Gustafsson.

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman 2020 styrelsens ordförande med styrelsens vice ordförande som ersättare.

Valberedning

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

KIS dB
A
2020
Styrelsen
PM



Förvaltning

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

Under året har Kurt-Ivan Sonatin varit vicevärd.

Fastighetsuppgifter

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

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

Gemensamma utrymmen

Fastigheten har gemensamma utrymmen i form av föreningslokal, aktivitetslokal med bastu, hobbyrum, tvättstugor och cykelrum. Under 2020 har hobbyrummet fräschats upp och försetts med nya skåp. Dessutom har hjärtstartare installerats i båda trapphusen.

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Blekinge.

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

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

Uppvärmning och ventilation

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

KIS JB
ll *JB* *ll*



Större underhåll, investeringar, OVK m m.

År	Åtgärd
1986	Ny beklädnad fasad, utbyte av samtliga fönster samt balkonger
1999	Stamreovering inkl ny eldragning och nya ytskikt; wc, dusch
2000	Installation av fjärrvärme
2002	Besiktning av fastighetens elnät
2003	Ombyggnad av lokaler till 4 lägenheter
2005-06	Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar, inkl nya postfack i entréer, nytt passagesystem och byte av entrépartier
2006	Nytt mekaniskt ventilationssystem inkl köksfläktar och ny eldragning i kök
2007	Byte av hisskorgar
2008	Målning av trapphus
2008	Renovering av innergård
2010	Ventilation lokaler
2012	Byte av armaturer, elarbeten allmänna utrymmen
2014	OVK-besiktning
2016	Byte av garageportar
2018	Byggnation uterum
2020	Installation av solcellsanläggning jämte gemensam el

Miljöfrämjande åtgärder

Föreningen har källsortering i eget miljörum. Under 2020 har investering i solenergi skett.

Solcellsanläggning

Föreningen har under 2020 gjort en investering i solenergi vilken färdigställs under 2021.

Övrigt

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

Styrelsen har utsett Göran Husberg till Webbredaktör.

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2020	2019	2018	2017	2016
Fjärrvärme i MWh	530,0	563,0	575,0	605,0	576,6
Förbrukning/kvm i kWh	108	114	117	123	117
Värmekostnad kr/kvm	95,1	100,2	104,0	104,9	100
Lokal- och bostadsyta 4 921 kvm					
Vattenförbrukning beräknad i kbm	5 766	5 724	5 356	5 844	5 740
Kubikmeter per lgh	93,00	92,32	86,38	92,76	91,11

Handwritten signatures and initials:
Kis XB
L 2020
M
S



Väsentliga händelser under året

Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m m under året

- Installation i solcellsanläggning jämte gemensam el.
- Hobbyrummet har fräschats upp och försetts med nya skåp.
- Hjärtstartare har installerats i trapphusen.
- Iordningställande av gräsmatta
- I övrigt kan nämnas att oförutsedda reparationskostnader för takläckage belastat årets resultat.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats under året. Föreningen har avtal om aktiv underhållsplan. Tjänsten innebär att föreningen får hjälp med sin underhållsplanering av HSB Sydost genom digitalt verktyg och okulär besiktning.

Årlig fastighetsbesiktning utfördes den 28 maj 2020 Kurt-Ivan Sonatin och Hans Westerlund tillsammans med representanter från HSB Sydost.

Studie- och fritidsverksamhet

Till följd av pågående pandemi har föreningen inte hållit några gemensamma fester. Istället har samtliga medlemmar erhållit sommargåva och de medlemmar som så önskat erhållit en hemlevererad jultallrik.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes inte under 2020. Styrelsen har vidare beslutat att höja årsavgiften per 1 januari 2021 med 2,5%.

2021-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 642,13 kr/kvm inkl värme. För lokalerna med bostadsrätt gäller i genomsnitt 553,46 kr/kvm inkl värme.

Medlemsinformation

Av föreningens 63 bostadsrätter har under året 9 lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 91. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt. HSB Sydost innehar även medlemskap i föreningen enligt stadgarna. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. *KL*

klis dB
l Bd *AM* *57*

**Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning**

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	3 017	3 016	3 013	3 014	3 011
Resultat efter finansiella poster (tkr)	230	531	756	700	862
Balansomslutning (tkr)	14 712	14 207	13 442	12 895	12 226
Eget kapital (tkr)	9 747	9 517	8 986	8 230	7 531
Taxeringsvärde (tkr)	56 454	56 454	49 071	49 071	49 071
-varav byggnad (tkr)	37 254	37 254	32 489	32 489	32 489
Soliditet (%)	66,3	67,0	66,9	63,8	61,6
Likviditet	0,76	1,8	1,5	1,2	1,5
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	626	626	626	626	626
Årsavgift lokaler 31/12 (kr/kvm)	540	540	540	540	540
Hyresintäkt lokaler 31/12 (kr/kvm)	190	190	188	186	183
Total låneskuld (tkr)	3 248	3 338	3 421	3 518	3 601
Låneskuld (kr/kvm*)	660	732	763	765	803
Underhållsfond (tkr)	2 626	2 331	2 120	1 946	1 831
Avskrivning (kr/kvm*)	53	58	58	57	60
Räntekostnader (kr/kvm*)	25	29	26	29	54
Årsavgiftsbortfall (%)	0	0	0	0	0

*Bostadsrättsyta

Definitioner av nyckeltalen:

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 1, men kan understiga aktuellt tal de år normalt långfristig skuld förfaller inom ett år från bokslutsdatum.

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

Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	184 045	2 381 717	2 331 479	4 088 750	531 113
Resultatdisposition enligt Stämmobeslut			0	531 113	-531 113
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			455 000	-455 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-160 748	160 748	
Årets resultat					230 355
Belopp vid årets utgång	184 045	2 381 717	2 625 731	4 325 611	230 355

Kis XB
L 202
mm
sy



Förväntad framtida utveckling

Kommentar gällande utfall 2020

Avvikelse mot budgeterat resultat förklaras främst av högre kostnader för reparation och underhåll respektive lägre kostnader avseende uppvärmning. Dessa poster kan variera mellan olika år utifrån behov.

Budget 2021

Budgeten visar ett positivt resultat på 239 233 kr.

Större underhåll, investeringar, OVK m m.

Inom de närmaste fem åren föreligger större planerade åtgärder främst i senare delen av perioden. De planerade åtgärderna som kan nämnas under kommande femårsperiod är omfogning tegelfogar, ommålning trapphus och undersida balkonger, byte passagesystem respektive styrsystem hiss, samt utbyte av entréparti, tvättmaskiner och torkutrustning. Den förväntade framtida utvecklingen visar att avgiftshöjningar kommer att följa bostadsrättsföreningens kostnadsutveckling under förutsättning att inga oförutsedda händelser inträffar.

Övrigt

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/i anspråkstagande av underhållsfond	4 619 862,70
Årets resultat	230 355,65
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-455 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	160 748,00
Summa till stämmans förfogande	4 555 966,35

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	4 555 966,35 <i>ll</i>
-------------------------	------------------------

Kis XB
ll JBR m

**RESULTATRÄKNING**

2020-01-01

2019-01-01

2020-12-31

2019-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

Not 2

3 017 388

3 016 158

Summa rörelseintäkter**3 017 388****3 016 158****Rörelsekostnader**

Driftskostnader

Not 3

-1 908 093

-1 640 765

Övriga externa kostnader

Not 4

-224 326

-284 167

Underhåll enligt plan

Not 5

-160 748

-70 915

Personalkostnader och arvoden

Not 6

-115 840

-104 878

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 7

-263 203

-263 203

Summa rörelsekostnader**-2 672 210****-2 363 928****Rörelseresultat****345 178****652 230****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster

10 238

12 000

Räntekostnader och liknande resultatposter

-124 399

-133 042

Övriga finansiella poster

Not 8

-663

-75

Summa finansiella poster**-114 824****-121 117****Årets resultat****230 355****531 113****Tilläggsupplysning**

Årets resultat

230 355

531 113

Reservering till fond för yttre underhåll

-455 000

-282 000

Anspråkstagande av fond för yttre underhåll

160 748

70 915

Överföring till balanserat resultat**-63 897****320 028**

Kis AB
 t JBT Am
 9/11/19

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 9 802 610 10 065 813

Pågående nyanläggningar

Not 10 1 160 281 0

Summa materiella anläggningstillgångar

10 962 891 10 065 813

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11 500 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa anläggningstillgångar

10 963 391 10 066 313

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

1 183 0

Kundfordringar

3 633 0

Avräkningskonto HSB

2 170 629 2 023 484

Övriga kortfristiga fordringar

12 429 5 872

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 60 686 111 137

Summa kortfristiga fordringar

2 248 560 2 140 493

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13 1 500 000 2 000 000

Summa kortfristiga placeringar

1 500 000 2 000 000

Bank

Not 14 510 510

Summa kassa och bank

510 510

Summa omsättningstillgångar

3 749 070 4 141 003

Summa tillgångar

14 712 461 14 207 316

kis
l
DB
BR



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

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser	184 045	184 045
Upplåtelseavgifter	2 381 717	2 381 717
Fond för yttre underhåll	2 625 731	2 331 479
Summa bundet eget kapital	5 191 493	4 897 241

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 325 611	4 088 750
Årets resultat	230 355	531 113
Summa fritt eget kapital	4 555 965	4 619 863

Summa eget kapital

Not 15	9 747 459	9 517 104
--------	------------------	------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 16	0	2 390 797
Summa långfristiga skulder		0	2 390 797

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	3 248 297	947 500
Medlemmarnas inre fond	Not 17	687 111	662 282
Leverantörsskulder		602 014	311 376
Aktuell skatteskuld	Not 18	7 475	4 199
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	37 914	31 765
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	382 191	342 293
Summa kortfristiga skulder		4 965 003	2 299 415

Summa skulder

4 965 003	4 690 212
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

14 712 461	14 207 316
-------------------	-------------------

Handwritten signatures and initials: KB, JBL, and others.



Kis dB 57
 £ 232 Mr



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 809 104	2 809 104
	Årsavgifter lokaler	72 084	72 084
	Hysesintäkt lokaler	191 296	189 600
	Hysesintäkt garage och bilplatser	27 372	25 620
	Avsatt till inre fond	-100 404	-100 404
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	13 207	20 153
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	4 729	1
		3 017 388	3 016 158

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-441 191	-138 658
	Sotning	0	-4 501
	Ventilationsrensning	0	-20 071
	El	-137 995	-118 165
	Uppvärmning	-467 834	-493 243
	Vatten	-275 086	-284 467
	Renhållning	-68 619	-63 761
	TV, bredband, iptelefoni	-34 082	-34 072
	Obligatoriska besiktningar	-4 700	-52 032
	Serviceavtal	-25 368	-25 370
	Hissar serviceavtal & besiktning	-10 869	-8 953
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-274 426	-217 112
	Försäkringar	-36 488	-42 377
	Fastighetsskatt	-109 190	-104 568
	Övriga driftskostnader	-22 246	-33 415
		-1 908 093	-1 640 765

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-11 088	-9 412
	Förvaltningskostnader	-126 168	-114 524
	Kostnader överlåtelse och panter	-15 783	-18 835
	Föreningsverksamhet, stämma och styrelse	-31 070	-58 627
	Kontorsutrustning och -material	-1 076	-256
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 259	-3 401
	Medlemsavgifter HSB	-25 371	-24 907
	Samfällighets- och gemensamanläggning	0	-54 204
	Hjärtstartare	-8 512	0
		-224 326	-284 167

his XB
 L
 2021
 87

**Not 5 Underhåll enligt plan**

Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-70 915
Underhåll tak	-160 748	0
	<u>-160 748</u>	<u>-70 915</u>

Not 6 Personalkostnader och arvoden

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-57 772	-49 051
Vicevärdsarvode	-32 196	-32 197
Arvode valberedning	-2 198	-2 118
Revisionsarvode	-2 198	-2 118
Sociala avgifter	-21 476	-19 394
	<u>-115 840</u>	<u>-104 878</u>

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	-237 582	-237 582
Markanläggningar	-25 621	-25 621
Summa avskrivningar	<u>-263 203</u>	<u>-263 203</u>

Not 8 Övriga finansiella poster

Bankkostnader	-663	-75
	<u>-663</u>	<u>-75</u>

h.s. XP
L. J. 9/11 57

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

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

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 773 557	19 773 557
Ingående anskaffningsvärde mark	1 000 000	1 000 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	512 434	443 750
Årets investering markanläggning	0	68 684
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 285 991	21 285 991

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-10 945 805	-10 708 223
Årets avskrivningar byggnader	-237 582	-237 582
Ingående avskrivningar markanläggningar	-274 373	-248 752
Årets avskrivningar markanläggningar	-25 621	-25 621
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 483 381	-11 220 178

Utgående bokfört värde

9 802 610 **10 065 813**

Bokförda värden byggnader	8 590 170	8 827 752
Bokförda värden mark	1 000 000	1 000 000
Bokförda värden markanläggningar	212 440	238 061

Fastighetsbeteckning: Rosenfeldt 32

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

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 16

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

Ingående värde pågående nyanläggningar	0	0
Årets Investering Solceller	1 160 281	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	1 160 281	0

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

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

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

Förutbetalda försäkring	46 744	43 384
Förutbetalda kabel-TV och bredband	8 522	8 520
Upplupna ränteintäkter	563	1 000
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 857	58 233
	60 686	111 137

his KB @
L 234 57
Pm

**Not 13 Övriga kortfristiga placeringar**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,45%	2021-03-01	1 500 000	0
Placering HSB 6 mån	0,60%	2020-06-01	0	2 000 000
			1 500 000	2 000 000

Not 14 Bank

Handelsbanken	510	510
	510	510

Not 15 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	184 045	2 381 717	2 331 479	4 088 750	531 113
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	531 113	-531 113
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			455 000	-455 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-160 748	160 748	
Årets Resultat					230 355
Belopp vid årets utgång	184 045	2 381 717	2 625 731	4 325 611	230 355

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB		4,56%	2021-10-25	2 360 797	60 000
Stadshypotek AB		1,70%	2021-01-03	887 500	30 000
				3 248 297	90 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,78%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	360 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	2 798 297
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

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

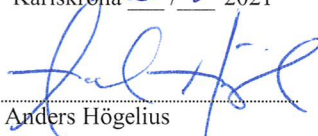
Not 17 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	662 282	589 689
Avsättning	100 404	100 404
Uttag	-75 574	-27 811
	<u>687 111</u>	<u>662 282</u>

Not 18 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	7 475	4 199
	<u>7 475</u>	<u>4 199</u>

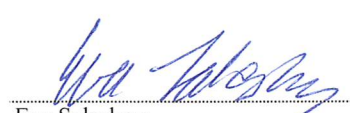
Not 19 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	19 452	16 373
Arbetsgivaravgifter	18 462	15 392
	<u>37 914</u>	<u>31 765</u>

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	96 925	84 535
Upplupna räntekostnader	12 533	12 414
Upplupen revision	10 250	9 412
Förutbetalda årsavgifter och hyror	242 264	235 932
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 219	0
	<u>382 191</u>	<u>342 293</u>

Karlskrona 21 / 3 2021


Anders Högelius

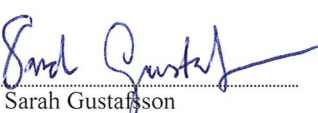

Björn Andersson


Eva Saleskog

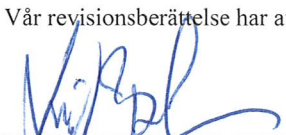

Hans Westerlund


Kurt-Ivan Sonatin


Lili-Ann Bjerström Lidén


Sarah Gustafsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- 4- 01


Leif Bohman

Revisor vald av föreningsstämman


Afrodita Cristea

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Rosenfeldt i Karlskrona för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Rosenfeldt i Karlskrona för räkenskapsåret 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.

Karlskrona den 01/4 2021

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Leif Bohman
Av föreningen vald revisor