



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Bruksgården i Kalmar

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2019-01-01 – 2019-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1972 på fastigheten Majsen 1 i Kalmar, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Baltiska vägen 2-8 och Lybecksvägen 1-19.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2020-02-28.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2019. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 40. På stämman togs det andra beslutet om att anta 2011 års stadgar, version 5. Beslutet var enhälligt.

Styrelse

Styrelsen har **t o m föreningsstämman 2019** haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Staffan Gezelius, ordförande
Jim Carlsson, vice ordförande
Bengt Karlström, sekreterare
Lena Meyer
Sofie Bergman
Erika Wickman
Ann-Christine Adermalm Määttä, utsedd av HSB Sydost

Styrelsen har **fr o m föreningsstämman 2019** följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Staffan Gezelius, ordförande
Erika Wickman, vice ordförande
Bengt Karlström, sekreterare
Lena Meyer
Tina Brodin
Mikael Frode
Ann-Christine Adermalm Määttä, utsedd av HSB Sydost

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Staffan Gezelius, Bengt Karlström och Erika Wickman. *ll*



Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Staffan Gezelius och Bengt Karlström, Tina Brodin och Lena Meyer, två i förening.

Studie- och fritidsorganisatör har varit styrelsen.

Revisorer

Revisor har varit Claes Lindberg vald vid föreningsstämman samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman Staffan Gezelius och Bengt Karlström.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Ann-Marie Andersson, (ordförande), Lena Karlsson och Hans Timmerstedt.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Sydost Fastighetsförvaltning AB.
Trappstädningen har ombesörjts av Anette Karlström.
Under året har Bengt och Anette Karlström varit vicevärdar.

Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det 14 bostadshus med totalt fyrtio trapphus. Fastighetens areal är 85 220 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	32	
2 rum	108	
3 rum	120	
4 rum	<u>12</u>	
Bostäder med bostadsrätt	272	19 212 kvm
Lokal med hyresrätt	1	111 kvm
Garage	82	
P-platser	204	

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en kvarterslokal, bastu, solarium, gästlägenhet som bokas mot avgift på vicevärdsexpeditionen.

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Kalmar län. Föreningen har ett kollektivt bostadsrättstillägg.

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. *K*

*MF JCM
2/3 SH ZU SW*



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

Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Föreningen har mekanisk frånluft som ventilationssystem. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

Större underhåll, investeringar, OVK m.m.

År	Åtgärd
2004	Byte av varm- och kallvattenkulvertar Nya ljuddämpande takplattor i trapphusen samt kvartershuset
2005	Nybyggnad av 11 garage utmed Djurängsvägen. Samtliga P-platser breddas
2006	Installation av jordfelsbrytare i samtliga lägenheter
2008	Energideklaration
2009	Byte av takpapp på samtliga hus
2011	Utvändig renovering av kvartershus
2013	OVK Fläktmotorer är bytta till energisnålare och temperaturreglerade Värmefotografering utförd av fasaden Montering av snörasskydd på samtliga tak Tätninglistor bytta i samtliga lägenheter
2015	Markarbeten på innegårdar 2-4, 6-8
2016	Omplantering av innegårdar Lybecksvägen 5-7
2017	Spolning av avlopp, fotografering av stammar samt satt in passagesystem. Asfaltsarbete på parkering utmed Lybecksvägen, renoverat tak på fastighetsskötarnas lokal
2018	Miljöförbättring innegård Lybecksvägen 9 – 11 Byte av två tvättmaskiner, två torktumlare och två torkskåp
2019	Energideklaration Miljöförbättring innegård Lybecksvägen 13-15

Miljöfrämjande åtgärder

Nyare tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp.

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2019	2018	2017	2016	2015
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	3 014	3 033	3 117	3 130	2 963
Omräkning till normalår i MWh 1)	3 387	3 302	3 366	3 345	3 344
Värmekostnad kr/kvm	132	131	132	131	125
Lokal- och bostadsytan är 19 323 kvm					
El i MWh	893	931	909	918	965
Vatten i kbm	24 308	25 193	24 512	27 810	30 508
Kubikmeter per bostadsrätt	89	93	90	102	112

Handwritten notes: JM MF SG, TB EW



- 1) Bränsleförbrukningen varierar mellan olika år beroende på yttertemperaturen. Omräkning till normalårsförbrukning sker med hjälp av graddagar. Graddagsstatistik produceras månadsvis av SMHI i Norrköping. På dessa värden bygger man framräkningen av normalårsförbrukningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m.m. under året

- Miljöförbättring innergård Lybecksvägen 13 – 15
- Energideklaration

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 17 oktober 2019 av styrelsen.

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 3,5% 2019. Styrelsen har vidare beslutat att höja årsavgiften med 2,7 % 2020.

2020-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 668 kr/kvm inkl. värme och vatten.

Medlemsinformation

Av föreningens 272 bostadsrätter har under året 30 (25) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 334 (332). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt. HSB Sydost innehar även medlemskap i föreningen enligt stadgarna. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	13 077	12 676	12 397	12 470	12 405
Resultat efter finansiella poster	433	-503	565	566	-112
Balansomslutning (tkr)	29 574	29 950	30 466	30 103	29 794
Eget kapital (tkr)	5 083	4 649	5 152	4 587	4 021
Soliditet (%)	17,2	15,5	13,2	15,2	13,5
Taxeringsvärde (tkr)	188 561	151 352	151 352	151 352	134 479
-varav byggnad (tkr)	135 065	110 305	110 305	110 305	100 432
Likviditet (%)	94	87	92	205	194
Justerad Likviditet (%)	176	176	189		
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	650	632	618	618	618
Årsavgift lokaler 31/12 (kr/kvm)	554	554	554	554	554
Total låneskuld (tkr)	20 039	20 399	20 759	21 119	21 479
Låneskuld (kr/kvm*)	1 043	1 062	1 081	1 099	1 118
Underhållsfond (tkr)	1 882	1 337	1 503	742	0
Avskrivning (kr/kvm*)	27	26	24	24	24
Räntekostnader (kr/kvm*)	17	27	36	41	42
Räntekänslighet (%)	1,6	1,7	1,7	1,8	1,8

*Bostadsrättsyta

Handwritten notes in blue ink at the bottom right corner of the page, including the letters 'MF', 'LM', 'BK', and 'SG'.

**Definitioner av nyckeltalen:**

Likviditet = Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %.

Justerad likviditet innebär att endast beräknad amortering tas med som kortfristig skuld på lån som konverteras nästa år.

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

Räntekänslighet beskriver påverkan på årsavgifterna vid 1%-enhets ränteändring på föreningens låneskulder.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	938 200	0	1 336 514	2 877 480	-503 069
Resultatdisposition enligt Stämmobeslut			0	-503 069	-503 069
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			1 436 000	-1 436 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-890 855	890 855	
Årets resultat					433 468
Belopp vid årets utgång	938 200	0	1 881 659	1 829 266	433 468

Förväntad framtida utveckling**Budget 2020**

Budgeten är i balans. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 1 542 000 kr.

Räntekostnaderna har beräknats till 283 000 kr.

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/i anspråkstagande av underhållsfond	2 374 411,18
Årets resultat	433 467,61
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 436 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	890 855,00
Summa till stämmans förfogande	2 262 733,79

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 262 733,39 <i>K</i>
-------------------------	-----------------------

OK
AF d 13
8h
70 UN

**RESULTATRÄKNING**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
--	--------------------------	--------------------------

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	13 076 561	12 676 406
Summa rörelseintäkter		13 076 561	12 676 406

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-9 265 327	-9 346 166
Övriga externa kostnader	Not 4	-766 308	-762 342
Underhåll enligt plan	Not 5	-890 855	-1 341 736
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-886 642	-739 366
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-528 099	-490 167
Summa rörelsekostnader		-12 337 231	-12 679 777

Rörelseresultat

	739 330	-3 372
--	----------------	---------------

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		13 794	17 557
Räntekostnader och liknande resultatposter		-319 657	-517 255
Summa finansiella poster		-305 862	-499 698

Årets resultat

	433 468	-503 069
--	----------------	-----------------

Tilläggsupplysning

Årets resultat		433 468	-503 069
Reservering till fond för yttre underhåll		-1 436 000	-1 175 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		890 855	1 341 736
Överföring till balanserat resultat		-111 677	-336 333

OKM
SG MFLM
3K
28 EM

**Balansräkning** **2019-12-31** **2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 8	21 069 131	20 681 680
Inventarier och installationer	Not 9	55 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		21 124 131	20 681 680

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar**21 124 631** **20 682 180****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		14 981	15 996
Kundfordringar		2 500	0
Avräkningskonto HSB		4 983 824	5 779 658
Övriga kortfristiga fordringar		1 646	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	363 122	408 397
Summa kortfristiga fordringar		5 366 073	6 204 057

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	3 000 000	3 000 000
Summa kortfristiga placeringar		3 000 000	3 000 000

Kassa och bank

Bank	Not 13	82 991	64 215
Summa kassa och bank		82 991	64 215

Summa omsättningstillgångar**8 449 064** **9 268 271****Summa tillgångar****29 573 695** **29 950 451**

M F 2/19
SH
TS

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	938 200	938 200
Fond för yttre underhåll	1 881 659	1 336 514
Summa bundet eget kapital	2 819 859	2 274 714

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 829 266	2 877 480
Årets resultat	433 468	-503 069
Summa fritt eget kapital	2 262 734	2 374 411

Summa eget kapital

Not 14 **5 082 593** **4 649 125**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	15 504 686	14 617 792
Summa långfristiga skulder		15 504 686	14 617 792

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		4 534 756	5 781 650
Medlemmarnas inre fond	Not 16	1 643 958	1 610 011
Leverantörsskulder		1 026 061	1 883 894
Aktuell skatteskuld	Not 17	29 525	32 764
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	204 914	85 361
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 547 202	1 289 854
Summa kortfristiga skulder		8 986 416	10 683 534

Summa skulder

24 491 102 **25 301 326**

Summa eget kapital och skulder

29 573 695 **29 950 451** *AC*

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

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

Avskrivning fastighet

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

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

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 0,68 % av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 20-30 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift / fastighetskatt

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

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

För bostäder byggda 2009-2011 betalas halv fastighetsavgift 2019.

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 15 366 204 kr. 

Handwritten notes:
MF 2019
Sh 30
AS 2019



Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	12 480 864	12 063 381
	Hysesintäkt lokaler	61 500	61 500
	Hysesintäkt garage och bilplatser	351 561	351 042
	Hysesintäkt övrigt	363 989	403 840
	Avsatt till inre fond	-250 001	-250 001
	Övriga intäkter i verksamheten	520	120
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	59 091	42 670
	Övriga fakturerade kostnader	2 500	0
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	6 537	3 854
		13 076 561	12 676 406
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-792 168	-956 340
	El	-1 349 575	-1 333 725
	Uppvärmning	-2 558 586	-2 533 646
	Vatten	-780 447	-777 674
	Renhållning	-378 960	-348 357
	Bevakningskostnader	-75 772	-62 960
	TV, bredband, iptelefoni	-615 910	-615 825
	Obligatoriska besiktningar	-69 013	0
	Serviceavtal	-96 918	-100 934
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-1 949 718	-2 046 442
	Försäkringar	-173 804	-153 994
	Fastighetsskatt	-400 154	-387 184
	Övriga driftskostnader	-24 301	-29 084
		-9 265 327	-9 346 166
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-18 100	-20 338
	Förvaltningskostnader	-432 516	-402 388
	Kostnader överlåtelse och panter	-54 312	-46 583
	Föreningsverksamhet	-59 368	-76 349
	Kontorsutrustning och -material	-3 240	-3 132
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-19 378	-18 218
	Konsulter	0	-32 500
	Förbrukningsinventarier	-62 343	-64 233
	Medlemsavgifter HSB	-90 951	-90 951
	Stämma och styrelse	-26 100	-7 650
		-766 308	-762 342
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	-70 111	-172 486
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-48 673	-96 250
	Underhåll installationer Cirkulationspump	-161 568	0
	Underhåll mark och utemiljö	-190 683	-1 047 379
	Underhåll garage och bilplatser	0	-8 379
	Underhåll övrigt Utegyrn	-419 820	-17 242
		-890 855	-1 341 736

MF
 SH
 BM
 ZS



Not 6 Personalkostnader		
Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-162 022	-100 100
Löner för anställda	-262 208	-286 512
Vicevärdsarvode	-177 631	-160 320
Övriga arvoden	-35 200	-30 600
Övriga personalkostnader	-497	-6 382
Revisionsarvode	-12 000	-12 000
Sociala avgifter	-155 255	-143 451
Uttagsskatt*	-81 829	0
*Uttag av moms vid lönekostnader över 300 000 kr	<u>-886 642</u>	<u>-739 366</u>
Not 7 Avskrivningar		
Byggnader	-349 095	-364 817
Markanläggningar	-165 254	-120 164
Inventarier	-13 750	-5 186
	<u>-528 099</u>	<u>-490 167</u>

MF Lm
SH 34
28 SW

Not 8 Byggnader och mark 2019-12-31 2018-12-31

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

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	51 241 964	51 241 964
Ingående anskaffningsvärde mark	7 239 640	7 239 640
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 354 899	4 354 899
Årets investering markanläggning	901 800	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 738 303	62 836 503

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-39 121 722	-38 756 905
Årets avskrivningar byggnader	-349 095	-364 817
Ingående avskrivningar markanläggningar	-3 033 101	-2 912 937
Årets avskrivningar markanläggningar	-165 254	-120 164
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-42 669 172	-42 154 823

Utgående bokfört värde	21 069 131	20 681 680
Bokförda värden byggnader	11 771 147	12 120 242
Bokförda värden mark	7 239 640	7 239 640
Bokförda värden markanläggningar	2 058 344	1 321 798

Fastighetsbeteckning: Majsen 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1971	134 000 000	52 000 000	186 000 000	149 000 000
Lokaler	1971	1 065 000	1 496 000	2 561 000	2 352 000
		135 065 000	53 496 000	188 561 000	151 352 000

Not 9 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	218 093	303 246
Årets investeringar	68 750	0
Årets försäljning, utrangering	-152 289	-85 153
Utgående anskaffningsvärden	134 554	218 093
Ingående avskrivningar	-218 093	-298 060
Årets avskrivningar	-13 750	-5 186
Årets försäljning, utrangering	152 289	85 153
Utgående avskrivningar	-79 554	-218 093
Utgående bokfört värde	55 000	0

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

MF 2M
Ph JK
BR RN

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalad försäkring	183 613	173 804
Förutbetalad kabel-TV och bredband	153 986	153 969
Upplupna ränteintäkter	1 125	1 125
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 398	79 499
	<u>363 122</u>	<u>408 397</u>

Not 12 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,45%	2020-02-29	3 000 000	3 000 000
			<u>3 000 000</u>	<u>3 000 000</u>

Not 13 Bank

Swedbank AB	82 991	64 215
	<u>82 991</u>	<u>64 215</u>

Not 14 Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	938 200	0	1 336 514	2 877 480	-503 069
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-503 069	503 069
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			1 436 000	-1 436 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-890 855	890 855	
Årets Resultat					433 468
Belopp vid årets utgång	<u>938 200</u>	<u>0</u>	<u>1 881 659</u>	<u>1 829 266</u>	<u>433 468</u>

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,29%	1,29%	2020-03-01	4 314 756	140 000
Stadshypotek AB	1,63%	1,63%	2022-12-01	5 192 975	60 000
Stadshypotek AB	1,22%	1,22%	2021-10-30	5 110 061	60 000
Stadshypotek AB	1,20%	1,20%	2024-06-30	5 421 650	100 000
				<u>20 039 442</u>	<u>360 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	15 504 686
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,34%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 440 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	18 239 442
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	39 583 400	39 583 400
Summa ställda säkerheter	<u>39 583 400</u>	<u>39 583 400</u>

Not 16 Medlemmarnas inre fond		
Ingående värde	1 610 011	1 580 469
Avsättning	250 001	250 001
Uttag	-216 055	-220 459
	1 643 958	1 610 011

Not 17 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	29 173	32 588
Slutskatteskuld föregående år	352	176
	29 525	32 764

Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdeskatt	85 672	3 843
Personalens källskatt	62 433	46 055
Arbetsgivaravgifter	46 596	35 463
Övriga kortfristiga skulder	10 213	0
	204 914	85 361


Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen semesterskuld	11 411	18 343
Upplupna sociala avgifter	3 600	3 001
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	407 806	479 297
Upplupna räntekostnader	16 686	22 952
Upplupen revision	18 000	20 750
Upplupen fastighetsförvaltning	0	1 325
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 073 559	625 719
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 140	118 467
	1 547 202	1 289 854

Not 20 Eventualförpliktelser		
Fastigo	1 913	580

Kalmar 23/4 2020


Staffan Gezelius


Bengt Karlström


Erika Wickman

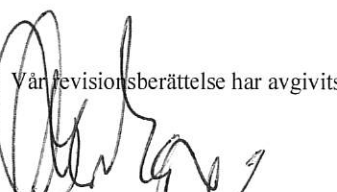

Lena Meyer


Mikael Frode


Tina Brodin


Ann-Christine Adermalm Määttä

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05/11


Claes Lindberg
Revisor vald av föreningsstämman


Afrodita Cristea
BoRevisiön i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Bruksgården i Kalmar, org.nr. 732400-3347

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Bruksgården i Kalmar för räkenskapsåret 2019/01/01-2019/12/31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. 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 Bruksgården i Kalmar för räkenskapsåret 2019/01/01-2019/12/31 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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:

- företaget någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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.

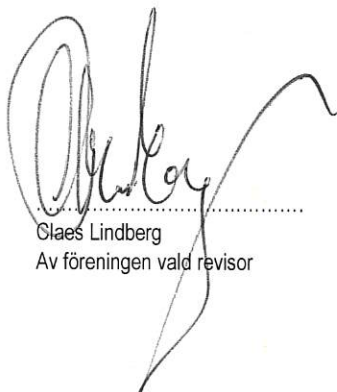
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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 överträdelse 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.

Kalmar den 11/05 2020



Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Claes Lindberg
Av föreningen vald revisor