



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Julinagården i Karlshamn

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.



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Julinagården i Karlshamn

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 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 medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Karlshamns Kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1984 på fastigheten Viborg 21 i Karlshamns kommun som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Kungsgatan 17-19 Karlshamn.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 28 januari 2020.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 juni 2020. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 13.

Styrelse

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

Ordinarie ledamöter: Göran Johansson, ordförande
Lukas Omdal, vice ordförande (avgått 2020-01-30)
Elna Emilsson, sekreterare
Jan-Åke Stenfeldt
Kerstin Gummesson
Jenny Rydström, utsedd av HSB Sydost

Suppleant: Ingvar Persson

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

Ordinarie ledamöter: Göran Johansson, ordförande
Elna Emilsson, sekreterare
Jan-Åke Stenfeldt
Kerstin Gummesson
Miralem Jahic
Jenny Rydström, utsedd av HSB Sydost

Suppleant: Ingvar Persson 



I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Elna Emilsson och Kerstin Gummesson samt suppleanten är Ingvar Persson.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Göran Johansson, Elna Emilsson, Katarina Andersson och Miralem Jahic, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Lotta Mårtensson med Leif Stexå som suppleant vald vid föreningsstämman samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman 2020 Göran Johansson med Lotta Mårtensson som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Danuta Stenfeldt (ordförande) och Kerstin Elehed.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost.

Fastighetsskötseln och trappstädningen har under året skötts av HSB Sydost Fastighetsförvaltning AB.

Föreningen köper även förvaltartjänster av HSB Sydost.

Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det ett bostadshus med totalt två trapphus. Fastighetens areal är 828 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
2 rum	4	
3 rum	11	
4 rum	<u>1</u>	
Bostäder bostadsrätt	16	1 147,5
Garage	9	

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en tvättstuga. *kl*



Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Blekinge.

Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme och värmekostnaden ingår i årsavgiften.

Ventilationen är mekanisk frånluft. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

Större underhåll, investeringar, OVK m m.

År	Åtgärd
2010	Byte spiskåpor
2010	Byte låssystem
2010	Målning utvändigt
2012	Byte till närvarostyrd belysning i trapphus
2013	Ombyggnad av ventilation i läkarmottagningslokalen maj
2016	Ombyggnad av hissarna
2018	Framdragning och installation av fiber i fastigheten samt nytt TV-avtal med Sappa.
2019	OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
2019	Tvättmaskin
2020	Energideklaration
2020	Målning av plåttak
2020	Installation av passagesystem

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2020	2019	2018	2017	2016
Elförbrukning i kWh	28 453	28 796	29 578	29 686	29 586
Vatten i kbm	1 010	976	967	1 068	953
Kbm per bostadslägenhet	63	61	60	67	60
Fjärrvärmeförbrukning i MWh	116,0	116,0	121,0	107,0	130,0
Värmekostnad kr/kvm	79,4	81,8	84,7	71,6	88,9
Bostadsytan är 1 147,5 kvm					

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m m under året

- Installation av passagesystem samt energideklaration.
- Målning av plåttak. Kostnaden totalt för målning/renovering av föreningens tak är 632 988 kr. Då det endast är avsatt 358 509 kr i underhållsfonden för målning av taket så har styrelsen beslutat att 274 479 kr får belasta 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 har utförts löpande av styrelsen under året i samband med målning av plåttak. //



Årsavgifter

Årsavgiften höjdes inte under år 2020. Styrelsen har vidare beslutat om höja avgifterna med 2 % from 1 januari 2021 för att möta framtida underhåll.

2021-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 844 kr/kvm inkl värme och vatten.

Medlemsinformation

Av föreningens 16 bostadsrätter har under året 1 (5) lägenheter överlåtit. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 20 (20). 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	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	988	989	985	986	990
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-433	134	279	348	-697
Balansomslutning (tkr)	5 701	6 649	6 582	6 470	6 328
Eget kapital (tkr)	1 311	1 744	1 610	1 331	984
Underskottsavdrag	5 884	5 884	5 884	5 884	5 884
Taxeringsvärde (tkr)	10 979	10 979	9 836	9 836	9 836
-varav byggnad (tkr)	8 400	8 400	7 400	7 400	7 400
Soliditet (%)	23,0	26,2	24,5	20,6	15,5
Likviditet	0,2	2,1	5,7	4,2	2,7
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	828	828	828	828	828
Total låneskuld (tkr)	4 154	4 735	4 862	5 000	5 138
Låneskuld (kr/kvm*)	3 620	4 124	4 237	4 357	4 478
Underhållsfond (tkr)	35	275	219	112	0
Avskrivning (kr/kvm*)	121	118	118	111	111
Räntekostnader (kr/kvm*)	50	55	55	57	56
Räntekänslighet (%)	4,4	5,0	5,1	5,3	5,4

*=Bostadsrättsyta

**Definitioner av nyckeltalen:**

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara större än 1.

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 = 1%-enhets ränteändring på föreningens låneskulder delat med totala årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	524 159	40 509	274 802	770 494	133 744
Resultatdisposition enligt Stämmobeslut			0	133 744	- 133 744
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			130 000	-130 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			- 370 142	370 142	
Årets resultat					-432 827
Belopp vid årets utgång	524 159	40 509	34 660	1 144 380	-432 827

Förväntad framtida utveckling**Budget 2021**

Budgeten är i balans. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 204 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 56 000 kr.

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråkstagande av underhållsfond	904 238,06
Årets resultat	-432 826,85
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-130 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	370 142,00
Summa till stämmans förfogande	711 553,21

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	711 553,21
-------------------------	------------



RESULTATRÄKNING	Not 1	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	987 658	988 629
Summa rörelseintäkter		987 658	988 629
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-724 068	-439 639
Övriga externa kostnader	Not 4	-117 768	-134 914
Underhåll enligt plan	Not 5	-370 142	-71 198
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-11 645	-14 429
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-138 879	-134 913
Summa rörelsekostnader		-1 362 502	-795 093
Rörelseresultat		-374 844	193 536
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		0	3 267
Räntekostnader och liknande resultatposter		-57 891	-63 059
Övriga finansiella poster/ Bankkostnad		-92	0
Summa finansiella poster		-57 983	-59 792
Årets resultat		-432 827	133 744

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-432 827	133 744
Reservering till fond för yttre underhåll	-130 000	-127 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	370 142	71 198
Överföring till balanserat resultat	-192 685	77 942

**Balansräkning** **2020-12-31** **2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8	5 020 778	5 080 344
	<u>5 020 778</u>	<u>5 080 344</u>

Summa materiella anläggningstillgångar*Finansiella anläggningstillgångar*

Andel HSB Sydost

500	500
-----	-----

Övriga finansiella anläggningstillgångar

0	0
---	---

Summa finansiella anläggningstillgångar

<u>500</u>	<u>500</u>
------------	------------

Summa anläggningstillgångar

<u>5 021 278</u>	<u>5 080 844</u>
------------------	------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Hyres- och avgiftsfordringar

0	1 163
---	-------

Avräkningskonto HSB

665 748	1 548 720
---------	-----------

Övriga kortfristiga fordringar

1 288	6 076
-------	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9	12 611	12 542
-------	--------	--------

Summa kortfristiga fordringar

<u>679 647</u>	<u>1 568 501</u>
----------------	------------------

Summa omsättningstillgångar

<u>679 647</u>	<u>1 568 501</u>
----------------	------------------

Summa tillgångar

<u>5 700 925</u>	<u>6 649 345</u>
------------------	------------------

**Balansräkning**

2020-12-31

2019-12-31

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

Insatser	524 159	524 159
Upplåtelseavgifter	40 509	40 509
Kapitaltillskott	0	0
Uppskrivningsfond	0	0
Fond för yttre underhåll	34 660	274 802
Summa bundet eget kapital	599 328	839 470

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 144 380	770 494
Årets resultat	-432 827	133 744
Summa fritt eget kapital	711 553	904 238

Summa eget kapital**1 310 881** **1 743 708****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 10	0	4 153 750
Summa långfristiga skulder		0	4 153 750

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		4 153 750	581 000
Leverantörsskulder		105 853	42 280
Aktuell skatteskuld	Not 11	1 304	916
Övriga kortfristiga skulder		0	41
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	129 137	127 650
Summa kortfristiga skulder		4 390 044	751 887

Summa skulder**4 390 044** **4 905 637****Summa eget kapital och skulder****5 700 925** **6 649 345** *kl*



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (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 1,65 % av anskaffningsvärdet.

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

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

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

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 reavinst vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 5 883 809 kr. *AC*



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	950 328	950 328
	Hysesintäkt garage och bilplatser	33 048	33 183
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	4 242	5 117
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	40	1
		987 658	988 629
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-338 885	-46 241
	El	-44 084	-49 737
	Uppvärmning	-94 175	-93 825
	Vatten	-34 644	-31 176
	Renhållning	-21 927	-19 719
	TV, bredband, iptelefoni	-25 063	-37 149
	Obligatoriska besiktningar	-17 850	-17 038
	Serviceavtal	-9 573	-7 995
	Hissar serviceavtal & besiktning	-5 368	-10 289
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-82 798	-84 915
	Försäkringar	-6 863	-8 267
	Fastighetsskatt	-22 864	-22 032
	Övriga driftskostnader	-19 975	-11 256
		-724 068	-439 639
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-8 375	-8 200
	Förvaltningskostnader	-94 821	-100 495
	Kostnader överlåtelse och panter	-3 292	-6 047
	Föreningsverksamhet	0	-522
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-243	0
	Konsulter	0	0
	Förbrukningsinventarier	0	-6 389
	Medlemsavgifter HSB	-10 237	-10 055
	Stämma och styrelse	-800	-3 206
		-117 768	-134 914
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll bostäder	-6 345	-17 204
	Underhåll tvättstuga	0	-53 994
	Underhåll huskropp utvändigt	-363 797	0
		-370 142	-71 198
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-10 250	-12 250
	Revisionsarvode	-400	-400
	Sociala avgifter	-995	-1 779
		-11 645	-14 429
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-138 879	-134 913
	Summa avskrivningar	-138 879	-134 913

Not 8 Byggnader och mark 2020-12-31 2019-12-31

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2104

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 163 534	8 163 534
Årets investering byggnader / Passagesystem	79 313	0
Ingående anskaffningsvärde mark	400 000	400 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 642 847	8 563 534

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 183 190	-3 048 277
Årets avskrivningar byggnader	-138 879	-134 913
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 322 069	-3 183 190

Nedskrivning byggnader -300 000 -300 000

Utgående bokfört värde 5 020 778 5 080 344

Bokförda värden byggnader	4 620 778	4 680 344
Bokförda värden mark	400 000	400 000
Bokförda värden markanläggningar	0	0

Fastighetsbeteckning: Viborg 21

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1984	8 400 000	2 579 000	10 979 000	10 979 000
		8 400 000	2 579 000	10 979 000	10 979 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 10

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	4 291	4 163
Förutbetald kabel-TV och bredband	8 320	8 377
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	2
	12 611	12 542

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,31%	2021-09-30 *	4 153 750	115 000
				4 153 750	115 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,31%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	460 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	3 578 750
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

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

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	7 896 000	7 896 000
Summa ställda säkerheter	7 896 000	7 896 000

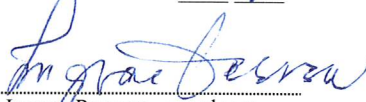
Not 11 Aktuell skatteskuld


Årets beräknade skatteskuld	1 304	824
Slutskatteskuld föregående år	0	92
	1 304	916


Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

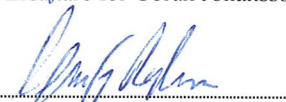
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	37 422	36 274
Upplupen revision	8 200	8 200
Förutbetalda årsavgifter och hyror	83 515	82 878
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	298
	129 137	127 650

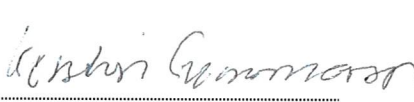
Karlshamn ^{15,4} 2021


 Ingvar Persson, suppleant
 Ersättare för Göran Johansson


 Elna Emilsson


 Jan Åke Stenfeld


 Jenny Rydström


 Kerstin Gummesson


 Miralem Jahic

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-05-28


 Lotta Mårtensson

Revisor vald av föreningsstämman


 Anouk Cistea

BoRevision i Sverige AB
 Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Julinagården i Karlshamn, org.nr. 716405-5472

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Julinagården i Karlshamn 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 revisions sed 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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. 