



# ÅRSREDOVISNING 2020

HSB brf Klämmen

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor





HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Klämmen i Ronneby  
Org nr 735600-0542

# ÅRSREDOVISNING 2020

## HSB Bostadsrättsförening Klämmen i Ronneby

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. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Ronneby Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1961 på fastigheten Bredåkra 13:4, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress Slättagårdsvägen 2, 4 och 6 samt Ronnebyvägen 3 och 5.

##### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 19 augusti 2019.

##### HSB-kod för bostadsrättsföreningar

Vid föreningsstämma 2016 beslutades att anta HSB-kod för bostadsrättsföreningar. Koden är ett hjälpmedel för styrelsen och valberedningen. Syftet är att den ska bidra till en öppen och genomlyst bostadsrättsförening. Koden ska också bidra till att bostadsrättsföreningen styrs på ett effektivt sätt.

##### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 juni 2020. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 11. 



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Klämmen i Ronneby  
Org nr 735600-0542

## Styrelse

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

*Ordinarie ledamöter:* Britt Henningsson, ordförande  
Åke Petersson, vice ordförande  
Solveig Sirholm, sekreterare  
Göran Widell  
Göran Ohlsson, utsedd av HSB Sydost

Suppleant: Carina Olsson

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

*Ordinarie ledamöter:* Britt Henningsson, ordförande, tom febr 2021  
Bo Ottosson, vice ordförande  
Solveig Sirholm, sekreterare  
Göran Widell  
Carina Olsson  
Göran Ohlsson, utsedd av HSB Sydost

Suppleant: Sarah Olsson Samuelsson

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Göran Widell och Solveig Sirholm samt suppleanten Sarah Olsson Samuelsson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda möten.

Föreningens firma har tecknats av Britt Henningsson, Solveig Sirholm, Bo Ottosson och Rune Johansson, två i förening.

Studie- och fritidsorganisatör har varit Solveig Sirholm.

## Revisorer

Revisorer har varit Eva Kjellberg med Sofia Håkansson som suppleant valda vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

## Fullmäktige

Ingen fullmäktigeledamot från bostadsrättsföreningen deltog vid HSB Sydosts digitala föreningsstämma den 13 juni 2020.

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman 2020 Britt Henningsson med Bo Ottosson som ersättare.

## Valberedning

Valberedningen har bestått av Eva Kjellberg (ordförande), Sofia Håkansson samt från styrelsen Solveig Sirholm.

## Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Strandhem Fastighets AB och trappstädningen har ombesörjts av HS Städservice.

Under året har Rune Johansson varit vicevärd. *u*



## Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det två bostadshus med totalt fem trapphus. Fastighetens areal är 3 861 kvm.

|                          | <u>antal</u> | <u>yta</u> |
|--------------------------|--------------|------------|
| 1 rum                    | 9            |            |
| 2 rum                    | 31           |            |
| 3 rum                    | 5            |            |
| Bostäder med bostadsrätt | 45           | 2 575 kvm  |
| Lokal med bostadsrätt    | 1            | 242 kvm    |
| Garage                   | 8            |            |
| P-platser för uthyrning  | 46           |            |
| Besöksparkeringar        | 4            |            |

## Gemensamma utrymmen

Föreningen har en samlingslokal och tvättstuga i källaren.

## Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Blekinge. Föreningen har ett kollektivt bostadsrättstillägg sedan 2012 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. 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.

| <u>År</u> | <u>Åtgärd</u>                                                                   |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 1998      | Byte av en del fönster, målning av balkonger                                    |
| 2001      | Miljöhus                                                                        |
| 2001      | Installation av bredband                                                        |
| 2005      | Byte av lägenhetsdörrar                                                         |
| 2008      | PCB (inga krav på åtgärder)                                                     |
| 2009-2010 | Stambyte o uppgradering av elen                                                 |
| 2011      | Balkonger putsning, lagning, målning                                            |
| 2012      | Tak på hus A-B, nya krön                                                        |
| 2012      | Omläggning av telefoni, data och tv                                             |
| 2013      | Paviljongen (f d Astas täppa) uterum med tak, ny plattsättning                  |
| 2013      | Målning av källargångarna, tvättstuga och torkrum                               |
| 2013      | Mangel                                                                          |
| 2014      | Nya termostater                                                                 |
| 2015      | Ny värmeanläggning                                                              |
| 2016      | Mätare för mätning av vatten och energi som levereras till HSB Brf Slättagården |
|           | Nytt torkskåp                                                                   |





|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2017 | Nya tvättmaskiner och torktumlare.<br>Renovering värmecentral.<br>Nya fönster och garageportar.<br>Underhåll av fasad och garage.<br>Hydrofobering av två gavlar.                                                                                                                                                                                                                              |
| 2018 | Sockelrenovering och målning.<br>Balkongfasaderna renoverades och målades.<br>Lastbrygga och betongpassage, trappor o räcken renoverades och målades.<br>OVK (obligatorisk ventilationskontroll), energideklaration samt radonmätning.<br>Installerat nya brandvarnare och skyltat utrymningsvägar.<br>Inköpt nya utemöbler.<br>Installerat ny kallvattenmätare, ny radiatormätare 2018-07-01. |
| 2019 | Ändrat värmecentralen efter Klämmens behov p.g.a. Slättgården har egen anläggning från 2018-12-07.                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 2020 | Målat om alla trapphus, cykelrum och källarutrymmen i hus A och B.<br>Affärslokal, omklädningsrum och lagerutrymmen: ny golvmatta och ommålning.<br>Service av garageportar.<br>BRANDAB har servat brandsläckare och brandvarnare samt bytt batterier.                                                                                                                                         |

### Miljöfrämjande åtgärder

Tidigare har lampor med rörelsevakt i samtliga gemensamma utrymmen installerats och snålspolande toaletter satts in. Asbestsanering i badrummen utförd 2009. Droppbevattning i rabatter samt lagning av fönster på innergård. Energieffektivisering och byte av värmeanläggning. Föreningen har påbörjat ett byte av belysning i trapphus och övriga lokaler till LED-lampor.

### Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

|                                                                                       | 2020   | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Fjärrvärmeförbrukning i MWh                                                           | 331    | 340    | 261    | 186    | 211    |
| 2016-2018 avser 40 % av den gemensamma förbrukningen tillsammans med Brf Slättgården. |        |        |        |        |        |
| Värmekostnad kr/kvm                                                                   | 101,35 | 101,9  | 98,84  | 81,93  | 85,91  |
| Bostads-/lokalytan är 2 817 kvm                                                       |        |        |        |        |        |
| El i kWh                                                                              | 23 772 | 27 830 | 16 411 | 14 973 | 14 484 |
| Vatten i kbm                                                                          | 2 144  | 1 961  | 2 406  | 2 468  | 1 858  |
| Kubikmeter per bostadsrätt                                                            | 46,6   | 42,6   | 52,3   | 53,7   | 40,4   |
| Levererat till Brf Slättgården kbm                                                    |        |        | 1 434  | 1 401  |        |

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Målat om trapphus, cykelrum och källarutrymmen i hus A och B.
- Affärslokal, omklädningsrum och lagerutrymmen: ny golvmatta och ommålning.
- Service av garageportar.
- BRANDAB har servat brandsläckare och brandvarnare samt bytt batterier

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

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 26 augusti 2020 av Arvid Fasth, HSB Sydost. Information om besiktningen: Inga brister upptäcktes, föreningens egendom är i gott skick.

### Årsavgifter

Årsavgiften höjdes inte den 1 januari 2020. Styrelsen beslutade att inte höja avgifter och hyror den 1 januari 2021.

2021-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 700,70 kr/kvm inkl. värme och vatten.

### Medlemsinformation

Av föreningens 45 bostadsrätter har under året 3 (6) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 50 (50). 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

| <b>Flerårsöversikt</b>            | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning (tkr)             | 2 002       | 2 001       | 1 922       | 1 885       | 2 197       |
| Resultat efter finansiella poster | - 167       | 71          | - 158       | - 1 211     | 276         |
| Balansomslutning (tkr)            | 9 801       | 10 083      | 10 105      | 11 944      | 9 489       |
| Eget kapital (tkr)                | 5 164       | 5 331       | 5 260       | 5 419       | 6 630       |
| Soliditet (%)                     | 53          | 53          | 52          | 45          | 70          |
| Taxeringsvärde (tkr)              | 14 494      | 14 494      | 12 073      | 12 073      | 12 073      |
| -varav byggnad (tkr)              | 11 550      | 11 550      | 9 516       | 9 516       | 9 516       |
| Likviditet (%)                    | 247         | 37          | 27          | 49          | 342         |
| Justerad likviditet (%)           | -           | 253         | 230         | 138         | -           |
| Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm) | 700         | 700         | 674         | 664         | 664         |
| Årsavgift lokaler 31/12 (kr/kvm)  | 348         | 348         | 335         | 330         | 330         |
| Total låneskuld (tkr)             | 4 170       | 4 273       | 4 394       | 4 514       | 2 265       |
| Låneskuld (kr/kvm*)               | 1 480       | 1 517       | 1 560       | 1 603       | 804         |
| Underhållsfond (tkr)              | 3 110       | 3 292       | 3 198       | 3 322       | 4 348       |
| Avskrivning (kr/kvm*)             | 78          | 78          | 78          | 214         | 55          |
| Räntekostnader (kr/kvm*)          | 20          | 20          | 19          | 13          | 11          |
| Räntekänslighet (%)               | 2,2         | 2,4         | 2,4         | 2,5         | 1,3         |

\*Bostadsrättsyta

#### Definitioner av nyckeltalen:

*Likviditet* = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100.

*Justerad likviditet* = lån med slutbetalningsdatum inom 12 månader tas inte med i beräkningen.

*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.



## Förändring eget kapital

|                                                                       | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                                               | 126 759              | 0                       | 3 291 924               | 1 841 501              | 71 269            |
| Resultatdisposition enligt<br>stämmobeslut                            |                      |                         | 0                       | 71 269                 | - 71 269          |
| Reservering till fond<br>för yttre underhåll<br>enligt underhållsplan |                      |                         | 120 000                 | - 120 000              |                   |
| Ianspråktagande<br>av fond för yttre<br>underhåll                     |                      |                         | - 301 483               | 301 483                |                   |
| Årets resultat                                                        |                      |                         |                         |                        | - 167 458         |
| Belopp vid årets utgång                                               | 126 759              | 0                       | 3 110 441               | 2 094 253              | - 167 458         |

## Förväntad framtida utveckling

### Budget 2021

Budgeten är i balans. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 151 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 46 000 kr.

### Förväntad framtida utveckling

Föreningen har god ekonomi. Väl underhållen förening som enligt underhållsplan inte skall drabbas av några oväntade höga kostnader under de närmaste fem åren. Från 2022-04-01 har vi betalat hela investeringen till Siemens som gjordes 2015/2016 i värmecentralen. Det gör att kostnaden minskar med 23 000 kronor varje månad.

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

|                                                                        |                     |
|------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av underhållsfond | 1 912 770,14        |
| Årets resultat                                                         | - 167 457,93        |
| Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan                  | - 120 000,00        |
| Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad            | 301 483,00          |
| <b>Summa till stämmans förfogande</b>                                  | <b>1 926 795,21</b> |

### Styrelsen föreslår följande disposition

|                         |                     |
|-------------------------|---------------------|
| Balanseras i ny räkning | <b>1 926 795,21</b> |
|-------------------------|---------------------|



## RESULTATRÄKNING

2020-01-01  
2020-12-31

2019-01-01  
2019-12-31

### Rörelseintäkter

|                              |       |                  |                  |
|------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning              | Not 2 | 2 001 965        | 2 000 865        |
| Övriga rörelseintäkter       | Not 3 | 1 030            | 129 167          |
| <b>Summa rörelseintäkter</b> |       | <b>2 002 995</b> | <b>2 130 032</b> |

### Rörelsekostnader

|                                                            |       |                   |                   |
|------------------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Driftskostnader                                            | Not 4 | -1 298 544        | -1 417 371        |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 5 | -142 777          | -156 543          |
| Underhåll enligt plan                                      | Not 6 | -301 483          | -52 028           |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 7 | -153 770          | -157 430          |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 8 | -219 580          | -219 580          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                              |       | <b>-2 116 154</b> | <b>-2 002 952</b> |

### Rörelseresultat

**-113 159**      **127 080**

### Finansiella poster

|                                            |  |                |                |
|--------------------------------------------|--|----------------|----------------|
| Övriga ränteintäkter och liknande poster   |  | 2 017          | 0              |
| Räntekostnader och liknande resultatposter |  | -56 316        | -55 811        |
| <b>Summa finansiella poster</b>            |  | <b>-54 299</b> | <b>-55 811</b> |

### Årets resultat

**-167 458**      **71 269**

## Tilläggsupplysning

|                                              |               |                |
|----------------------------------------------|---------------|----------------|
| Årets resultat                               | -167 458      | 71 269         |
| Reservering till fond för yttre underhåll    | -120 000      | -146 000       |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | 301 483       | 52 028         |
| <b>Överföring till balanserat resultat</b>   | <b>14 025</b> | <b>-22 703</b> |



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

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

|       |                  |                  |
|-------|------------------|------------------|
| Not 9 | 8 350 257        | 8 569 837        |
|       | <u>8 350 257</u> | <u>8 569 837</u> |

**Summa materiella anläggningstillgångar**

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andel HSB Sydost

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

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

### Summa anläggningstillgångar

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| <u>8 350 757</u> | <u>8 570 337</u> |
|------------------|------------------|

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

0 -513

Kundfordringar

0 491 997

Avräkningskonto HSB

392 159 906 493

Övriga kortfristiga fordringar

7 546 40 538

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|        |                |                  |
|--------|----------------|------------------|
| Not 10 | 48 671         | 71 673           |
|        | <u>448 377</u> | <u>1 510 188</u> |

**Summa kortfristiga fordringar**

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

|        |                  |          |
|--------|------------------|----------|
| Not 11 | 1 000 000        | 0        |
|        | <u>1 000 000</u> | <u>0</u> |

**Summa kortfristiga placeringar**

Kassa

2 000 2 000

**Summa kassa och bank**

2 000 2 000

### Summa omsättningstillgångar

1 450 377 1 512 188

### Summa tillgångar

9 801 134 10 082 525

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

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

|                                  |                  |                  |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Insatser                         | 126 759          | 126 759          |
| Fond för yttre underhåll         | 3 110 441        | 3 291 924        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>3 237 200</b> | <b>3 418 683</b> |

#### Fritt eget kapital

|                                 |                  |                  |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Balanserat resultat             | 2 094 253        | 1 841 501        |
| Årets resultat                  | -167 458         | 71 269           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> | <b>1 926 795</b> | <b>1 912 770</b> |

### Summa eget kapital

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| <b>5 163 995</b> | <b>5 331 453</b> |
|------------------|------------------|

### Skulder

#### Långfristiga skulder

|                                   |        |                  |                |
|-----------------------------------|--------|------------------|----------------|
| Skulder till kreditinstitut       | Not 12 | 4 049 498        | 698 548        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |        | <b>4 049 498</b> | <b>698 548</b> |

#### Kortfristiga skulder

|                                              |        |                |                  |
|----------------------------------------------|--------|----------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut                  |        | 120 400        | 3 574 627        |
| Medlemmarnas inre fond                       | Not 13 | 103 992        | 104 965          |
| Leverantörsskulder                           |        | 119 161        | 146 242          |
| Aktuell skatteskuld                          | Not 14 | 17 254         | 10 434           |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 15 | 4 770          | 7 325            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 222 063        | 208 931          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>587 640</b> | <b>4 052 524</b> |

### Summa skulder

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| <b>4 637 138</b> | <b>4 751 072</b> |
|------------------|------------------|

### Summa eget kapital och skulder

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| <b>9 801 134</b> | <b>10 082 525</b> |
|------------------|-------------------|

## 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 1,8 % 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 reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr. *AL*





## Noter

| Not 2 | Nettoomsättning                                                      | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|-------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | Årsavgifter bostäder                                                 | 1 804 236                | 1 804 236                |
|       | Årsavgifter lokaler                                                  | 84 276                   | 84 276                   |
|       | Årsavgiftsbortfall lokaler                                           | -84 276                  | -84 276                  |
|       | Hysesintäkt lokaler                                                  | 103 296                  | 93 900                   |
|       | Hysesintäkt garage och bilplatser                                    | 91 300                   | 92 250                   |
|       | Hysesrabatter                                                        | -6 456                   | 0                        |
|       | Intäkt andrahandsupplåtelse                                          | 0                        | 1 552                    |
|       | Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter                           | 7 334                    | 7 422                    |
|       | Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare | 2 255                    | 1 505                    |
|       |                                                                      | <b>2 001 965</b>         | <b>2 000 865</b>         |

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter |              |                |
|-------|------------------------|--------------|----------------|
|       | Försäkringsersättning  | 1 030        | 129 167        |
|       |                        | <b>1 030</b> | <b>129 167</b> |

| Not 4 | Driftskostnader                 |                   |                   |
|-------|---------------------------------|-------------------|-------------------|
|       | Reparationer                    | -124 909          | -312 765          |
|       | El                              | -42 899           | -44 703           |
|       | Uppvärmning                     | -285 506          | -301 283          |
|       | Vatten                          | -82 159           | -69 353           |
|       | Renhållning                     | -28 591           | -35 576           |
|       | TV, bredband, iptelefoni        | -169 768          | -172 152          |
|       | Obligatoriska besiktningar      | -6 023            | 0                 |
|       | Serviceavtal                    | -277 965          | -272 872          |
|       | Fastighetsskötsel och lokalvård | -166 184          | -124 105          |
|       | Försäkringar                    | -26 072           | -30 635           |
|       | Fastighetsskatt                 | -50 188           | -50 188           |
|       | Övriga driftskostnader          | -38 281           | -3 739            |
|       |                                 | <b>-1 298 544</b> | <b>-1 417 371</b> |

| Not 5 | Övriga externa kostnader                      |                 |                 |
|-------|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|       | Externt revisionsarvode                       | -9 679          | -9 321          |
|       | Förvaltningskostnader                         | -94 613         | -94 862         |
|       | Andrahandsuthyrningsavgift                    | 0               | -233            |
|       | Kostnader överlåtelse och panter              | -7 765          | -7 650          |
|       | Föreningsverksamhet                           | -1 638          | -350            |
|       | Kontorsutrustning och -material               | -424            | -2 011          |
|       | Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | 0               | -900            |
|       | Konsulter                                     | 0               | -4 875          |
|       | Förbrukningsinventarier                       | -3 297          | -4 578          |
|       | Medlemsavgifter HSB                           | -19 897         | -19 535         |
|       | Stämma och styrelse                           | -5 465          | -12 228         |
|       |                                               | <b>-142 777</b> | <b>-156 543</b> |

**Not 6 Underhåll enligt plan**

|                                      |                 |                |
|--------------------------------------|-----------------|----------------|
| Underhåll lokaler                    | -74 375         | 0              |
| Underhåll övriga gemensamma utrymmen | -172 736        | 0              |
| Underhåll huskropp utvändigt         | 0               | -22 028        |
| Underhåll övrigt                     | -54 372         | -30 000        |
|                                      | <u>-301 483</u> | <u>-52 028</u> |

**Not 7 Personalkostnader och arvoden**

|                           |                 |                 |
|---------------------------|-----------------|-----------------|
| Medelantal anställda      | < 1             | < 1             |
| Arvode till styrelsen     | -56 500         | -60 000         |
| Löner för förtroendevalda | -4 750          | -6 125          |
| Vicevärdsarvode           | -55 200         | -55 200         |
| Övriga arvoden            | -7 000          | -4 000          |
| Övriga personalkostnader  | -4 424          | -3 754          |
| Revisionsarvode           | -8 000          | -8 000          |
| Sociala avgifter          | -17 897         | -20 350         |
|                           | <u>-153 770</u> | <u>-157 430</u> |

**Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|           |                 |                 |
|-----------|-----------------|-----------------|
| Byggnader | -219 580        | -219 580        |
|           | <u>-219 580</u> | <u>-219 580</u> |

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

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2080

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

|                                                 |                   |                   |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader            | 12 177 444        | 12 177 444        |
| Ingående anskaffningsvärde mark                 | 140 000           | 140 000           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>12 317 444</b> | <b>12 317 444</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

|                                                        |                   |                   |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader                       | -3 747 607        | -3 528 027        |
| Årets avskrivningar byggnader                          | -219 580          | -219 580          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-3 967 187</b> | <b>-3 747 607</b> |

**Utgående bokfört värde**

**8 350 257 8 569 837**

Bokförda värden byggnader

8 210 257 8 429 837

Bokförda värden mark

140 000 140 000

**Fastighetsbeteckning: Bredåkra 13:4**

| Taxeringsvärde    | Värdeår | Byggnad           | Mark             | Totalt            | Föreg år          |
|-------------------|---------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder hyreshus | 1961    | 10 800 000        | 2 736 000        | 13 536 000        | 13 536 000        |
| Lokaler           |         | 750 000           | 208 000          | 958 000           | 958 000           |
|                   |         | <b>11 550 000</b> | <b>2 944 000</b> | <b>14 494 000</b> | <b>14 494 000</b> |

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 12

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                     |               |               |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkring                             | 32 308        | 31 967        |
| Förutbetalda el, värme, vatten, renhållning         | 0             | 300           |
| Förutbetalda kabel-TV och bredband                  | 14 346        | 0             |
| Upplupna ränteintäkter                              | 2 017         | 0             |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 0             | 39 406        |
|                                                     | <b>48 671</b> | <b>71 673</b> |

**Not 11 Övriga kortfristiga placeringar**

|                     | Räntesats | Konv.datum |                  |          |
|---------------------|-----------|------------|------------------|----------|
| Placering HSB 6 mån | 0,60%     | 2021-03-01 | 1 000 000        | 0        |
|                     |           |            | <b>1 000 000</b> | <b>0</b> |

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut    | Ränteändring | Räntesats | Konv.datum | Belopp           | Nästa års amortering |
|-----------------|--------------|-----------|------------|------------------|----------------------|
| Stadshypotek AB | 2023-12-30   | 1,19%     | 2023-12-30 | 578 000          | 24 000               |
| Stadshypotek AB | 2023-03-01   | 1,11%     | 2023-03-01 | 3 591 898        | 96 400               |
|                 |              |           |            | <b>4 169 898</b> | <b>120 400</b>       |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

**4 049 498**

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,12%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

481 600

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

3 567 898

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

**Ställda säkerheter**

|                                 |                  |                  |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckning            | 4 527 000        | 4 527 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>4 527 000</b> | <b>4 527 000</b> |



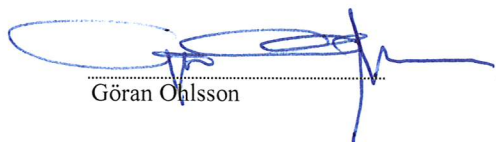
|                                                            |                |                |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Not 13 Medlemmarnas inre fond</b>                       |                |                |
| Ingående värde                                             | 104 965        | 105 607        |
| Uttag                                                      | -973           | -642           |
|                                                            | <u>103 992</u> | <u>104 965</u> |
| <b>Not 14 Aktuell skatteskuld</b>                          |                |                |
| Årets beräknade skatteskuld                                | 10 434         | 10 434         |
| Slutskatteskuld föregående år                              | 6 820          | 0              |
|                                                            | <u>17 254</u>  | <u>10 434</u>  |
| <b>Not 15 Övriga kortfristiga skulder</b>                  |                |                |
| Mervärdeskatt                                              | 2 666          | 2 325          |
| Personalens källskatt                                      | 1 472          | 1 884          |
| Arbetsgivaravgifter                                        | 502            | 642            |
| Övriga kortfristiga skulder                                | 130            | 2 474          |
|                                                            | <u>4 770</u>   | <u>7 325</u>   |
| <b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> |                |                |
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning                    | 42 511         | 38 135         |
| Upplupna räntekostnader                                    | 3 323          | 8 203          |
| Upplupen revision                                          | 9 500          | 9 321          |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                         | 158 845        | 153 272        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter        | 7 884          | 0              |
|                                                            | <u>222 063</u> | <u>208 931</u> |

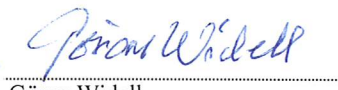
Ronneby 20/4 2021

  
Bo Ottosson

Britt Henningsson, avliden febr 2021

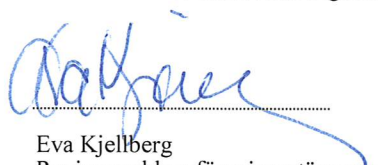
  
Carina Olsson

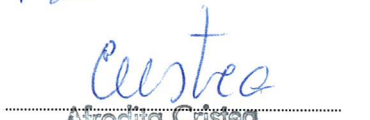
  
Göran Olsson

  
Göran Widell

  
Solveig Sirholm

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- 4-28

  
Eva Kjellberg  
Revisor vald av föreningsstämman

  
Afrodisia Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Klämmen i Ronneby, org.nr. 735600-0542

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Klämmen i Ronneby 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. 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 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 Klämmen i Ronneby för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor 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.

Ronneby den 28/4 2021

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eva Kjellberg  
Av föreningen vald revisor