



Styrelsen för  
HSB Brf Villeberg i Kristianstad

Org.nr: 716406-3294

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Villeberg i Kristianstad får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

### Förvaltningsberättelse

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Kristianstad.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1989 på fastigheten Villeberg 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Faster Elisabeths väg, Tobias Kraaks väg och Olle Hammarlunds väg i Kristianstad.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m <sup>2</sup>
2	10	671
3	12	1 088
4	13	1 366
5	1	378
	<b>36</b>	<b>3 503</b>

#### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16. På grund av Coronapandemin genomfördes stämman med möjlighet till poströstning. Vid stämman var 31 röstberättigade medlemmar representerade, varav 10 närvarande, 16 poströstande och 1 med fullmakt.

#### Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Bo Lidefalk	ordförande, vald till stämman 2022
Bo Larsson	vice ordförande, vald till stämman 2022
Ann-Christin Svensson	sekreterare, vald till stämman 2022
Glenn Petersson	vice sekreterare, vald till stämman 2021
Cristina Boldrini Tisci	styrelseledamot, vald till stämman 2021
Marianne Andersson	ledamot utsedd av HSB Skåne

Av föreningen vald revisor har varit Thomas Fröjd med Sture Nilsson som revisorssuppleant samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Tommy Rasmussen och Ken Strandh med Tommy Rasmussen som sammankallande.

Under året har Tommy Rasmussen varit av föreningen anställd vicevärd.



Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

<b>Leverantörer</b>	<b>Avtalstyp</b>
Vattenfall (kollektiv upphandl HSB)	elavtal
C4 Elnät	elleverantör
C4 Teknik	vatten
Telenor Fiber	kabel-TV
C4 Energi/Stadsnät Fiber	bredband
Bra Vatten	service avhärdningsfilter
Kristianstad Renhållning	avfallshantering
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 4 mars 2020 av Bo Lidefalk, Bo Larsson och Tommy Rasmussen tillsammans med Joel Andersson underhållsplanerare från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister utöver de som redan är planerade att åtgärdas. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

Rengöring och justering av ventilationen i samtliga lägenheter samt Radonmätning. Byte av samtliga sovrums-, badrums- och tvättstugefönster. Detta var planerat att utföras under 2020 och 2021 med ca hälften respektive år. För att minimera kostnaden gjordes en överenskommelse med entreprenören så att alla dessa fönster byttes 2020.

De senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

2019 Bytt fönster i burspråken i köken. Renoverat de fyra fristående garagebyggnaderna med bl a ny panel.

2017 – 2018 Reparationsarbete av skadade skivor på undertaken. Spolning av samtliga avlopps- och dagvattenledningar samt slamsugning i brunnar. Rengjort tak samt behandlat dem för att förhindra ny mosspåväxt. Bytt altandörrar. Renoverat bostadsbyggnadernas fasader och husgrunder samt altanplank som föreningen ansvarar för. Ommålning av samtliga målade ytor på lägenhetsbyggnaderna inklusive dörrar. Ommålning av altanplank som föreningen ansvarar för.

2016 Reparerat asfalt på Faster Elisabeths väg.

2015 Ny trädgårdsanläggning och pergola.

2014 Bytt utomhusarmaturer på stolpbelysning.

2013 Byte av flätkåpor till s.k. Alliancefläkt.

2010 Anslutning till stadsnätet via C4 Energi. Installerat kabel-TV (Canal Digital övergick under 2018 till Bredbandsbolaget och senare till Telenor).

2010 - 2019 Byte av ett antal dörrar av behov.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande underhållsåtgärder:

I slutet av 2019 blev vi tvungna att byta ut en av våra nyare värmepannor vars tank hade börjat läcka. Styrelsen har därför beslutat att prioritera ett byte av samtliga pannor till frånluftsvärmepumpar. Det blir en miljöinvestering som även kommer att minska elkostnaden i respektive lägenhet. Det medför att vi får skjuta på en del av det underhåll vi tidigare planerat. Byte av plåt och omläggning av markytor är nu inplanerat 2025 – 2027 i stället för som tidigare 2023 – 2025.

2021 Byte av de stora fasta fönsterna i vardagsrummen och fönster i förråden.

2022 Invändig renovering i Kvartersgården.

Byte av låssystem till digital nyckelhantering.

2024 Byte av värmepannor till frånluftsvärmepumpar.

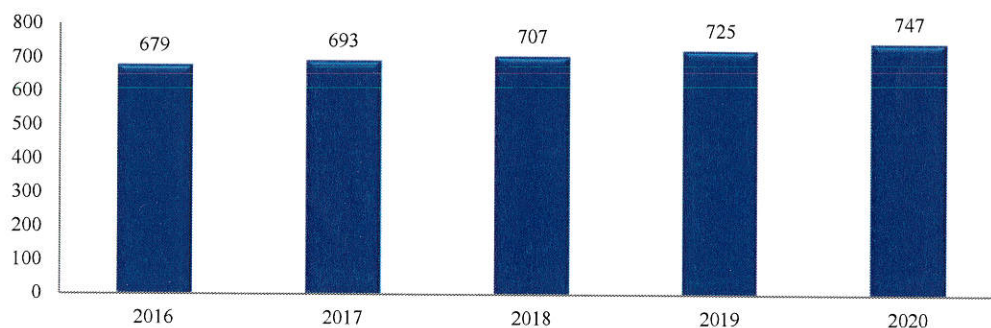
### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 747 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Inför arbetet med budget för år 2021 beslutade styrelsen att byta redovisningsmetod från K2 till K3.

Detta innebär i princip att kostnader för investeringar lyfts ur budget för drift och underhåll.

Den för år 2021 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att fortsätta höja årsavgifterna med 3 % fr o m 2021-01-01, för att finansiera framtida investeringar och underhållsåtgärder. Målet är att kunna täcka dessa kostnader med eget kapital i så stor utsträckning som möjligt.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 22 402 210 kr. Under året har föreningen amorterat 400 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 56 år. Inga lån har konverterats under året.

### Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	58
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	0
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	58

Under året har, baserat på kontraktsdatum, inga bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 2 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.



**Flerårsöversikt**

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	2 617	2 543	2 478	2 434
Resultat efter finansiella poster, tkr	593	-1 138	-805	-405
Eget kapital, tkr	5 472	4 879	6 017	6 822
Taxeringsvärde, tkr	25 949	25 949	24 831	21 455
-varav byggnad, tkr	18 865	18 865	18 030	15 038
Soliditet	19%	17%	20%	22%
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder	747	725	707	693
Bankskuld/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 395	6 509	6 625	6 740
Räntekostnad/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	141	142	149	165
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	86%	88%	93%	110%
Avsättn. underhållsfond/m <sup>2</sup> byggnadsyta	41	348	306	284
Ianspr.tagande underhållsfond/m <sup>2</sup> byggn	11	537	465	319
Avskrivning/m <sup>2</sup> byggnadsyta	175	82	82	82

**Förändring i eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 429 173	0	128 180	4 459 970	-1 138 369	4 878 954
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				-1 138 369	1 138 369	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			143 000	-143 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-37 500	37 500		0
Årets resultat					592 871	592 871
Belopp vid årets utgång	1 429 173	0	233 680	3 216 101	592 871	5 471 825



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Villeberg i Kristianstad

Org nr 716406-3294

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	3 321 601
Extra reservering till fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut	0
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-143 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	37 500
Årets resultat	592 871
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>3 808 972</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Extra reservering till fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	3 808 972



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Villeberg i Kristianstad

Org nr 716406-3294

## Resultaträkning

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 617 303	2 542 567
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 930	3 500
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 620 233</b>	<b>2 546 067</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-702 589	-800 679
Övriga externa kostnader	Not 5	-47 973	-90 785
Underhåll enligt plan	Not 6	-37 500	-1 881 617
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-143 202	-131 763
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-612 849	-285 781
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 544 114</b>	<b>-3 190 625</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 076 119</b>	<b>-644 558</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		11 625	7 231
Räntekostnader och liknande resultatposter		-494 873	-501 042
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-483 249</b>	<b>-493 811</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>592 871</b>	<b>-1 138 369</b>

## Tilläggsupplysning

Årets resultat	592 871	-1 138 369
Reservering till fond för yttre underhåll	-143 000	-1 218 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	37 500	1 881 617
<b>Överföring till balanserat resultat</b>	<b>487 371</b>	<b>-474 752</b>



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Villeberg i Kristianstad

Org nr 716406-3294

## Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

### Tillgångar

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9	27 551 225	26 723 254
	<u>27 551 225</u>	<u>26 723 254</u>

**Summa materiella anläggningstillgångar**

##### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**Summa anläggningstillgångar**

<u>27 551 725</u>	<u>26 723 754</u>
-------------------	-------------------

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

13 854	20 433
--------	--------

Avräkningskonto HSB

456	32 659
-----	--------

Övriga kortfristiga fordringar

1 567	5 447
-------	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	59 525	70 887
--------	--------	--------

**Summa kortfristiga fordringar**

<u>75 402</u>	<u>129 426</u>
---------------	----------------

##### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12	500 000	500 000
	<u>500 000</u>	<u>500 000</u>

**Summa kortfristiga placeringar**

##### Kassa och bank

Bank

Not 13	620 624	1 423 443
--------	---------	-----------

**Summa kassa och bank**

<u>620 624</u>	<u>1 423 443</u>
----------------	------------------

**Summa omsättningstillgångar**

<u>1 196 026</u>	<u>2 052 869</u>
------------------	------------------

**Summa tillgångar**

<u>28 747 751</u>	<u>28 776 623</u>
-------------------	-------------------



**Balansräkning**

2020-12-31

2019-12-31

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

Medlemsinsatser	1 429 173	1 429 173
Fond för yttre underhåll	233 680	128 180
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 662 853</b>	<b>1 557 353</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	3 216 101	4 459 970
Årets resultat	592 871	-1 138 369
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>3 808 972</b>	<b>3 321 601</b>

**Summa eget kapital****5 471 825**      **4 878 954****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14	22 002 210	22 402 210
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>22 002 210</b>	<b>22 402 210</b>

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut		400 000	400 000
Medlemmarnas inre fond	Not 15	19 023	20 779
Leverantörsskulder		553 451	748 816
Aktuell skatteskuld	Not 16	7 867	27 473
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	18 147	17 741
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	275 228	280 650
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 273 717</b>	<b>1 495 459</b>

**Summa skulder****23 275 927**      **23 897 669****Summa eget kapital och skulder****28 747 751**      **28 776 623**

MD



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Villeberg i Kristianstad

Org nr 716406-3294

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Rörelseresultat	1 076 119	-644 558
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	612 849	285 781
	<u>1 688 968</u>	<u>-358 777</u>
Erhållen ränta	11 853	7 222
Erlagd ränta	-495 952	-503 519
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b> (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 204 869</u>	<u>-855 074</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	21 593	-11 025
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-220 663	770 641
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<u><b>1 005 798</b></u>	<u><b>-95 459</b></u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-1 440 820	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<u><b>-1 440 820</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-400 000	-400 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<u><b>-400 000</b></u>	<u><b>-400 000</b></u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-835 022</b>	<b>-495 459</b>
<i>Likvida medel vid årets början</i>	1 956 102	2 451 561
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	<u>1 121 080</u>	<u>1 956 102</u>
	<u><b>-835 022</b></u>	<u><b>-495 459</b></u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Skåne in i de likvida medlen.

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap 5§ fjärde stycket ÄRL och inte räknat om jämförelsetalen.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivningsperioder**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Hanteringen bör beaktas vid jämförelser mot föregående år. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	18 544 Tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 Tkr





<b>Noter</b>			
<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
	Årsavgifter bostäder	2 615 292	2 539 080
	Hysesintäkt övrigt	600	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	1 411	3 487
		<u>2 617 303</u>	<u>2 542 567</u>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Övrigt	2 930	3 500
		<u>2 930</u>	<u>3 500</u>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-46 945	-144 370
	El	-25 256	-22 729
	Vatten	-81 031	-73 575
	Renhållning	-92 253	-68 556
	TV, bredband, iptelefoni	-64 948	-63 814
	Obligatoriska besiktningar	0	-35 625
	Förvaltningskostnader	-170 144	-171 984
	Försäkringar	-43 893	-42 219
	Fastighetsskatt	-178 119	-177 807
		<u>-702 589</u>	<u>-800 679</u>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Externt revisionsarvode	-10 650	-9 138
	Övriga förvaltningskostnader	-4 887	-2 379
	Kostnader överlåtelse och panter	-4 735	-7 063
	Föreningsverksamhet	-9 074	-27 567
	Kontorsutrustning och -material	0	-741
	Konsulter	-3 465	-18 750
	Förbrukningsinventarier	-678	-6 688
	Medlemsavgifter HSB	-11 800	-11 800
	Stämma och styrelse	-2 684	-6 659
		<u>-47 973</u>	<u>-90 785</u>
<b>Not 6</b>	<b>Underhåll enligt plan</b>		
	Underhåll bostäder	-37 500	-928 313
	Underhåll installationer	0	-8 388
	Underhåll garage och bilplatser	0	-944 916
		<u>-37 500</u>	<u>-1 881 617</u>



HSB – där möjligheterna bor

## HSB Brf Villeberg i Kristianstad

Org nr 716406-3294

<b>Not 7 Personalkostnader</b>		
Arvode till styrelsen	-59 000	-51 000
Löner för anställda	-6 336	-6 336
Vicevärdsarvode	-52 800	-52 800
Övriga arvoden	-6 000	0
Revisionsarvode	-2 000	-2 000
Sociala avgifter	-17 066	-19 627
	<u>-143 202</u>	<u>-131 763</u>

<b>Not 8 Avskrivningar</b>		
Byggnader	-612 849	-285 781
	<u>-612 849</u>	<u>-285 781</u>



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

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2088

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	29 406 723	29 406 723
Årets investering byggnader	1 440 820	0
Ingående anskaffningsvärde mark	1 288 709	1 288 709
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>32 136 252</b>	<b>30 695 432</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-3 972 178	-3 686 397
Årets avskrivningar byggnader	-612 849	-285 781
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-4 585 027</b>	<b>-3 972 178</b>

**Utgående redovisat värde**

	<b>27 551 225</b>	<b>26 723 254</b>
--	-------------------	-------------------

Redovisade värden byggnader	26 262 516	25 434 545
Redovisade värden mark	1 288 709	1 288 709

**Fastighetsbeteckning:** Villeberg 1

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder småhus	1989	16 277 000	6 329 000	22 606 000	22 606 000
Bostäder hyreshus	1989	2 588 000	755 000	3 343 000	3 343 000
		<b>18 865 000</b>	<b>7 084 000</b>	<b>25 949 000</b>	<b>25 949 000</b>

**Ställda säkerheter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckning	21 183 000	21 183 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>21 183 000</b>	<b>21 183 000</b>

**Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald försäkring	43 810	43 144
Förutbetald kabel-TV och bredband	15 146	15 146
Upplupna ränteintäkter	569	797
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	11 800
	<b>59 525</b>	<b>70 887</b>

**Not 12 Kortfristiga placeringar**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,50%	2021-01-10	500 000	500 000
			<u>500 000</u>	<u>500 000</u>

**Not 13 Bank**

Sparbanken Skåne transaktionskonto			201 965	406 327
Sparbanken Skåne			670	670
SBAB			417 989	1 016 446
			<u>620 624</u>	<u>1 423 443</u>

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Skåne	2,10%	2023-02-10	4 580 000	40 000
Swedbank Hypotek AB	1,98%	2024-09-25	4 557 557	40 000
Swedbank Hypotek AB	2,84%	2026-01-23	3 580 000	40 000
Swedbank Hypotek AB	2,64%	2025-01-24	4 580 000	40 000
Swedbank Hypotek AB	1,56%	2022-03-25	5 104 653	240 000
			<u>22 402 210</u>	<u>400 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **22 002 210**

Nästa års amortering av långfristig skuld 400 000  
Lån som ska konverteras inom ett år 0  
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 400 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,18%  
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 600 000  
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 20 402 210  
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

**Not 15 Medlemmarnas inre fond**

Ingående värde			20 779	20 779
Uttag			-1 756	0
			<u>19 023</u>	<u>20 779</u>

**Not 16 Aktuell skatteskuld**

Årets beräknade skatteskuld			7 867	27 473
			<u>7 867</u>	<u>27 473</u>

**Not 17 Övriga kortfristiga skulder**

Personalens källskatt			7 478	5 528
Arbetsgivaravgifter			3 709	3 470
Övriga kortfristiga skulder			6 960	8 743
			<u>18 147</u>	<u>17 741</u>



HSB - där möjligheterna bor


HSB Brf Villeberg i Kristianstad

Org nr 716406-3294

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	60 146	61 225
Upplupen revision	9 875	9 100
Förutbetalda årsavgifter och hyror	205 207	196 015
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	14 310
	<b>275 228</b>	<b>280 650</b>

Kristianstad 22/3 2021

  
Ann-Christin Svensson

Bo Larsson

  
Bo Lidefalk

  
Christina Tisci Boldrini

  
Glenn Petersson

  
Marianne Andersson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-3 - 25

  
Thomas Fröjd

Revisor vald av föreningsstämman

  
Mohammed Daabas

BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Villeberg i Kristianstad, org.nr. 716406-3294

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Villeberg i Kristianstad för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

MD

## 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 Villeberg i Kristianstad för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Kristianstad den 25/3 2021



Mohammed Daabas  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Thomas Fröjd  
Av föreningen vald revisor