



ÅRSREDOVISNING

HSB:s Brf Sandstensberget i Kiruna
797300-0297

2018-01-01 - 2018-12-31



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Sandstensberget i Kiruna, 797300-0297 får härmed avge årsredovisning för 2018.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Björnen 7, mark innehas med tomträtt. På fastigheten har under år 1965-66 uppförts 5 hus med adress Gruvvägen 20-28 och innehåller 197 bostadsrätter och 3 lokaler. Föreningen har sitt säte i Kiruna kommun. Föreningen har mark som löper med tomträtt tom 2024-12-31.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Lägenhetstyp

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
1 rum och kök	63	
2 rum och kök	56	
3 rum och kök	78	
Bostäder	197	12 226
Lokaler	3	162
Garageplatser	35	
Bilplatser med motorvärmare.	110	

Underhåll

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten

Gjorda underhåll och investeringar

1995 Stamar badrum, tvättstugor	2017 Lekplats
2002 Fönster	2017 Asfaltering
2005 Fasader, balkonger, ventilation	2017 Grillkåta, postboxar
2007-2008 Ny takbeläggning samtliga hus	2018 Lägenhetsdörrar
2010 Ombyggnad stamar	
2010 Motorvärmastyrning	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder. Byte cirkulationspumpar, utläggning matjord, förrådsdörrar o soprumsdörrar totalt 329 640 kr.

Styrelsen har ej genomfört den stadgeenliga besiktningen.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2 % from 2018-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2019 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 638 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 272 000 kr överensstämmer med underhållsplan.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 4550 kr/år av lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Sara Andersson	ordförande
Esbjörn Nilsson	sekreterare
Linda Orava	ledamot
Kent Siverhall	ledamot
Elisabet Virkkunen	ledamot
Andreas Hermansson	ledamot
Patrik Wolvén	utsedd av HSB Norr

Suppleanter
Stefan Taavo
Daniel Maltos

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Sara Andersson och Linda Orava samt suppleanterna Stefan Taavo och Daniel Maltos.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Sara Andersson, Esbjörn Nilsson och Kent Siverhall, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Stig Thorneus ordinarie och Örjan Lidman suppleant samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Per-Olof Hannlöv (sk) Ulla Almesten samt Åke Dunder.

Representanter i HSB Norrs distriktstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktstämma väljs av styrelsen.

AM

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-29. Vid stämman deltog 21 medlemmar.
Beslut 2 HSB Normalstadgar 2011 version 5.

Inkomna motioner

1. Lägenhetsdörrar kalla till extra stämma
Bifalls ej styrelsens beslut kvarstår.
2. Förbättrad felanmälan.
Bifalls ej styrelsens beslut kvarstår.
3. Inre Fond avsättning
Bifalls av stämman, avsättning fr.o.m 2019.
4. Utträda ur HSB och Inträda i Riksbyggen
Stämman beslutar att frågan skickas vidare till styrelsen för beredning.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor Sverige AB
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetskötsel	Riksbyggen
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Tekniska Verken i Kiruna

Medlemsinformation

Under året har 20 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 221 (2220) medlemmar. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning i tkr	9 079	8 826	8 823	8 853	8 875
Resultat efter fin.poster i tkr	1 166	1 171	823	1 116	1 614
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	638	625	625	625	625
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	562	537	509	519	498
Låneskuld, kr/m2 totalyta	330	227	252	277	554
Genomsnittlig ränta lån i %	1,6	2,1	2,1	2,1	2,9
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	181	186	204	283	284
Sparande, kr/m2 totalyta*	153	158	172	151	223
Soliditet i %**	62,7	63,9	60,7	58,0	43,0

*Sparande=Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Under 2016 har vissa poster i resultaträkningen klassificerats på annat sätt än tidigare år. 2015 års siffror har anpassats till 2016 års omklassificering. 2014 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig. Posterna som omrubricerats är av mindre karaktär.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 093 108 kr. Under året har föreningen amorterat 314 336 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 13 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	648 800	2 298 811	6 122 942	1 171 036
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2018-05-29			1 171 035	-1 171 036
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-329 640	329 640	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		272 000	-272 000	
Årets resultat				1 166 061
Vid årets slut	648 800	2 241 171	7 351 617	1 166 061

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	7 351 617
Årets resultat	1 166 061
Totalt att disponera	8 517 678

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **8 517 678**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

TK

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 079 119	8 825 903
Övriga rörelseintäkter	3	129 060	147 706
		<u>9 208 179</u>	<u>8 973 609</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-6 967 576	-6 649 138
Underhåll	5	-329 640	-459 120
Övriga externa kostnader	6	-125 149	-217 164
Personalkostnader	7	-72 735	-95 447
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-394 267	-321 549
Övriga rörelsekostnader	9	-97 869	-
		<u>-7 987 236</u>	<u>-7 742 418</u>
Rörelseresultat		1 220 943	1 231 191
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	1 792	1 082
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-56 674	-61 237
		<u>-54 882</u>	<u>-60 155</u>
Resultat efter finansiella poster		1 166 061	1 171 036
Resultat före skatt		1 166 061	1 171 036
Årets resultat	12	1 166 061	1 171 036

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	14 058 198	10 962 800
Inventarier	14	25 370	7 167
		<u>14 083 568</u>	<u>10 969 967</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		14 084 068	10 970 467
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		17 125	48 808
Aktuell skattefordran		184 705	184 705
Avräkning HSB Norr ek för		3 442 971	4 468 210
Övriga fordringar	15	69 466	69 466
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	398 899	279 430
		<u>4 113 166</u>	<u>5 050 619</u>
<i>Kassa och bank</i>	17	75	4 750
Summa omsättningstillgångar		4 113 241	5 055 369
SUMMA TILLGÅNGAR		18 197 309	16 025 836

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		648 800	648 800
Yttre underhållsfond	18	2 241 171	2 298 811
		<u>2 889 971</u>	<u>2 947 611</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 351 617	6 122 942
Årets resultat		1 166 061	1 171 036
		<u>8 517 678</u>	<u>7 293 978</u>
Summa eget kapital		11 407 649	10 241 589
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	19,24	1 552 000	2 493 108
Övriga långfristiga skulder		4 800	4 000
		<u>1 556 800</u>	<u>2 497 108</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	20	2 541 108	314 336
Leverantörsskulder		807 868	957 145
Fond för inre underhåll	21	576 541	621 661
Övriga skulder	22	30 074	36 487
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	1 277 269	1 357 510
		<u>5 232 860</u>	<u>3 287 139</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 197 309	16 025 836

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen. Jämförelsetalen mellan 2017 och 2018 är inte omräknade.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 337 kr/lgh för 2018, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 18 653 923 kr.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut fr o m 2015 och baseras på föreningens budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Avgifter	7 799 496	7 646 460
Hysesintäkter	383 383	338 126
Intäkter el	444 182	456 007
Intäkter bredband	295 500	295 500
Intäkter kabel-tv	124 824	124 320
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	32 046	25 277
	<u>9 079 431</u>	<u>8 885 690</u>
<i>Avgår</i>		
Avsättning för fond för inre underhåll	-	-59 701
Rabatter/Avdrag	-312	-86
	<u>9 079 119</u>	<u>8 825 903</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	5 150	6 607
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	123 910	141 099
	<u>129 060</u>	<u>147 706</u>

Not 4 Drift

	2018	2017
Fastighetsskötsel	710 950	820 399
Reparationer	586 447	461 892
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	666 975	705 880
Uppvärmning	2 308 795	2 204 518
Vatten	711 280	620 997
Renhållning	467 211	472 957
Tomträttsavgäld, arrendeavgift	173 796	173 796
Förvaltningskostnader	575 849	429 148
Försäkring	131 309	126 258
Fastighetsskatt/avgift	209 260	209 260
Kommunikation och media		
Datakommunikation	296 786	297 132
Kabel-TV	128 918	126 901
	<u>6 967 576</u>	<u>6 649 138</u>

Not 5 Underhåll

	2018	2017
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	147 811	117 456
Utförd underhåll installationer	152 719	122 496
Utfört underhåll mark	29 110	219 168
	<u>329 640</u>	<u>459 120</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsmaterial och - inventarier	2 918	7 921
Telefon och porto, kreditupplysningar mm	13 468	6 256
Riskkostnader	1 925	73 008
Bolagsverket, gåvor	1 748	21 475
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	105 090	108 504
	<u>125 149</u>	<u>217 164</u>

Not 7 Personalkostnader

	2018	2017
Föreningen har inga anställda		

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Arvoden enligt stämmobeslut	50 000	69 977
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 000	-
Sociala kostnader förtroendevalda	16 345	20 599
	<u>69 345</u>	<u>90 576</u>

Kostnader för fastighetsskötsel

Löner för fastighetsskötsel	-	2 500
Sociala kostnader	-	1 181
Övriga personalkostnader	3 390	1 190
	<u>72 735</u>	<u>95 447</u>

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018	2017
Byggnader	250 029	178 486
Inventarier	10 420	9 245
Markinventarier	133 818	133 818
	<u>394 267</u>	<u>321 549</u>

Not 9 Övriga rörelsekostnader

	2018	2017
Restvärdesavskrivning lägenhetsdörrar	97 869	-
	<u>97 869</u>	<u>-</u>

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018	2017
Övriga ränteintäkter	1 792	1 082
Summa	<u>1 792</u>	<u>1 082</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	56 674	61 237
Summa	<u>56 674</u>	<u>61 237</u>

Not 12 Årets resultat

	2018	2017
Årets resultat	1 166 061	1 171 036
Reservering till yttre underhållsfond	-272 000	-228 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	329 640	459 120
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	1 223 701	1 402 156

Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens underhållsplan.

Not 13 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	32 810 521	31 186 129
-Årets anskaffningar	3 577 114	1 624 392
-Årets utrangeringar	-194 575	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde	36 193 060	32 810 521
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-21 847 721	-21 535 417
-Årets utrangering	96 706	-
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-383 847	-312 304
Summa ackumulerade avskrivningar	-22 134 862	-21 847 721
 Redovisat värde vid årets slut	14 058 198	10 962 800
 Taxeringsvärde byggnader: (värdeår 1966)	53 399 000	53 399 000
Taxeringsvärde mark med tomträtt	15 267 000	15 267 000

Not 14 Inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	233 672	226 256
Årets anskaffningar	28 623	7 416
Årets utrangering	-113 894	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	148 401	233 672
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-226 505	-217 260
Årets utrangering	113 894	-
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	-10 420	-9 245
Summa ackumulerade avskrivningar	-123 031	-226 505
Planenligt restvärde vid årets slut	25 370	7 167

Not 15 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	69 466	69 466
	69 466	69 466

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Gemensamhetsel mv	10 903	15 357
Bredbandsbolaget	49 252	49 338
Fastighetsförsäkring	134 689	131 309
Kabel-tv	32 926	32 226
Tomträttsavgäld, Arrendeavgift	44 949	44 949
Telefoni	86	-
Förvaltartjänst Riksbyggen	37 500	-
Tekniskförvaltning Riksbyggen	88 594	-
Nyckelhantering	-	6 251
	398 899	279 430

Not 17 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Kassa	75	4 750
	75	4 750

Not 18 Fond för yttre underhåll

	2018-12-31	2017-12-31
Fondbehållning vid årets början	2 298 811	2 529 931
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	272 000	228 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-329 640	-459 120
Fondbehållning vid årets slut	2 241 171	2 298 811

Not 19 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek	2019-01-30	1,95%	770 969	811 021
Stadshypotek	2019-03-07	2,10%	1 722 139	1 996 423
Stadshypotek	2021-12-01	1,78%	1 600 000	-
Avgår kortfristig del			-2 541 108	-314 336
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			1 552 000	2 493 108
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			1 449 344	1 257 344
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			102 656	1 235 764
			1 552 000	2 493 108

Föreningen har kommunal borgen

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	48 000	314 336
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	2 493 108	-
	2 541 108	314 336

TJK

Not 21 Fond för inre underhåll

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	621 661	601 062
Årets avsättning	-	59 701
Uttag under året	-45 120	-39 102
Vid årets utgång	576 541	621 661

Not 22 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Personalens källskatt	16 000	21 843
Upplupna arbetsgivaravgifter	11 194	14 233
Övriga kortfristiga skulder	2 880	411
	30 074	36 487

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Räntor	7 313	5 925
Förutbetalda avgifter/hyror	727 666	801 623
Borevision	15 900	15 100
El	75 243	78 045
Fjärrvärme	339 321	327 523
Vatten	59 356	52 658
Renhållning	43 657	43 257
Snörenhållning	8 813	8 813
Bevakningskostnader	-	5 064
Fastighetskötsel	-	19 502
	1 277 269	1 357 510

Not 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	13 951 000	13 951 000

Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut

13 951 000	13 951 000
-------------------	-------------------

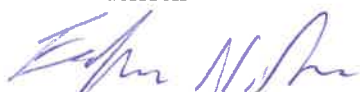
Eventalförpliktelser

<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
-------------	-------------

Kiruna 2019-05-12


Sara Andersson


Andreas Hermansson


Esbjörn Nilsson



Linda Orava


Patrik Wolvén


Kent Siverhall


Elisabet Virkkunen

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2019-05-12


Stig Thorneus
Av föreningen vald revisor


Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSBs brf Sandstensberget i Kiruna, org.nr. 797300-0297

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Sandstensberget i Kiruna för år 2018.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSBs brf Sandstensberget i Kiruna år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisor 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 revisor 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.

Kiruna den 12/5 2019



Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Stig Thomeus

Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (tex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslån samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar).

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, tex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långfristiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årligen avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omförelse mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförelse.

Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTTELSE

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen., förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När du köper en bostadsrätt blir du indirekt delägare i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

En äkta bostadsrättsförening (sk privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder (i förekommande fall lokaler) i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (sk oäkta bostadsföretag) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag.

En förenklad beskrivning av skattereglerna i ett privatbostadsföretag är att det endast beskattas för resultat som inte hör till fastigheten. Övriga inkomster och utgifter beskattas inte. Medlemmarna i privatbostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten.

Ett oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter medlemmarna i ett oäkta bostadsföretag beskattas för hyresförmån av att bo i fastigheten. För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive oäkta bostadsföretag och deras respektive medlemmar hänvisas till Skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar".

Vad är en bostadsrätt?

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar.

Måste man vara medlem i föreningen?

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet. Om man inte blir antagen som medlem i föreningen kan man få frågan prövad i hyresnämnden.

Ägare

Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har nyttjanderätt till lägenheten utan tidsbegränsning. Bostadsrätten kan överlätas eller säljas.

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta organ. Här ska bl.a. beslutas fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka olika frågor styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman. Den valda styrelsen ansvarar sedan för skötseln av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.

I din lägenhet avgör du om och det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

Hur fungerar ekonomin?

En bostadsrättsförening ska själv betala sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi. Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmarnas intresse - framförallt de ekonomiska - på bästa sätt. En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvodet, administration mm.

Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?

Det finns inga arvodesnivåer som kan sägas vara normala. Alltifrån inget arvode alls till relativt höga belopp förekommer. Det är ansvarsfullt att vara styrelseledamot men också givande. Lagen säger inget om arvodering, men i stadgarna finns oftast en bestämmelse om arvode ska fattas av ordinarie föreningsstämma.

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer avgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.

Drabbas alla andra i föreningen om någon inte har råd att betala sina kostnader?

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse att föreningens ekonomi sköt på så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningen medlemmar väljer. En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli vräkt. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna årsavgifter mm genom panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas i överlåtelseavtalet; vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses och priset. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättningarna att det står i stadgarna. Vem som ska betala överlåtelseavgiften framgår av föreningens stadgar.