



# ÅRSREDOVISNING

**HSB Bostadsrättsförening Stadion i Luleå**  
769612-3798

**2018-01-01 - 2018-12-31**  
*TM*



**HSB – där möjligheterna bor**

*Gh. AJ*

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Stadion i Luleå, 769612-3798 får härmed avge årsredovisning för 2018.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter till medlemmar för permanent boende.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kronan 1:183. På fastigheten med adress Kompanivägen 33 och 35 har två punkthus på 12-16 plan uppförts, under hösten 2013 har 74 lägenheter upplåtits med bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
1 rum och kök	1	54
2 rum och kök	8	628
3 rum och kök	42	3 812
4 rum och kök	22	2 316
5 rum och kök	1	161
Bostäder	74	6 971

Lägenheterna i föreningen har två andelstal beroende på andel i föreningens lån; ett driftandelstal som styr fördelningen av föreningens driftskostnader och ett kapitalandelstal som styr fördelningen av föreningens kapitalkostnader på ursprungliga lån. Antal lägenheter som vid årets utgång har driftandelstal är 74 st och kapitalandelstal 60 st.

Föreningen har inte gjort några underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten sen nybyggnationen.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har genomfört besiktningar löpande under året, under året har styrelsen lagt fokus på den femåriga slutbesiktningen. Underhållsplanen uppdateras årligen, de närmsta åren planeras inga större åtgärder.

Under året har ett av gästrummen hyrts ut på årsbasis.

#### Medlemsinformation

Under året har 6 lägenheter överlåtit. Föreningen hade vid årets slut 129 (129) medlemmar varav HSB Norr utgör en. 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.

TM

Ch. A

Styrelsen har fastställt budgeten för 2019 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgiften för drift uppgick till i genomsnitt 291 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta, årsavgiften för kapital uppgick till i genomsnitt 376 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta under 2018.

Avsättning till yttre underhållsfond enligt föreningens underhållsplan.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Eje Eriksson	ordförande
Tore Öberg	vice ordförande
Tomas Lovén	sekreterare
Margit Skeppar	ledamot
Svante Utsi	ledamot
Lars Pekka	ledamot
Per Aludden	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Eje Eriksson, Tore Öberg, Margit Skeppar och Tomas Lovén.

Under verksamhetsåret 2018 har styrelsen haft 11 protokollförda möten samt två informationsmöten med medlemmarna.

Firmatecknare har varit Eje Eriksson, Tore Öberg, Svante Utsi och Margit Skeppar, två i förening.

Revisorer har varit Ann Jansson och Göran Littorin, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning har varit Hans Eriksson, Anders Nordlund och Larisa Pekka med Hans Eriksson som sammankallande.

Föreningens representant i HSB Norrs distriktstämma år 2018 har varit Eje Eriksson.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-21. Vid stämman deltog 37 medlemmar.

Föreningen har avtal med HSB Norr ek. för. för administration, teknisk förvaltning, vicevärd, hantering av bokningssystem, motorvärmastyrning och IMD (individuell mätning debitering).

Snöröjning sköter BDX enl avtal, leverantör för el och fjärrvärme är Luleå energi. Avtal för kabel-tv har föreningen med Com Hem och bredband med Telenor. Övriga avtal är hisservice med KONE samt hyra av entrémattor med Berendsen.

Styrelsen har årligen en kontroll av föreningens avtal.

*TM*

### Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	4 877	4 840	4 833	4 432
Resultat efter fin.poster i tkr	-46	-212	-547	-970
Årsavgifter bostäder, kapital kr/m2	376	376	376	376
Årsavgifter bostäder, drift kr/m2	291	291	291	245
Driftskostnad, kr/m2 totalyta*	273	288	291	290
Låneskuld, kr/m2**	10 416	10 646	10 692	10 921
Genomsnittlig ränta lån i %	2,0	2,1	2,5	2,5
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	287	221	155	89
Sparande, kr/m2 totalyta***	257	233	185	124
Soliditet i %****	74	73	73	73

\* Nyckeltalet innehåller inte kostnader för periodiskt underhåll

\*\* Gäller kapitaldelen

\*\*\* 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 57 040 320 kr. Under året har föreningen amorterat 255 136 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 0,44%. Föreningen har utöver ordinarie amortering gjort en extra amortering på 1 000 000 kr för att minska föreningens lån.

### Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	122 907 704	42 399 000	1 541 500	-3 673 988	-211 613
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2018-05-21				-211 613	211 613
lanspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-	-	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			456 000	-456 000	
Årets resultat					-45 518
<b>Vid årets slut</b>	<b>122 907 704</b>	<b>42 399 000</b>	<b>1 997 500</b>	<b>-4 341 601</b>	<b>-45 518</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
<b>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</b>	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	-4 341 601
Årets resultat	-45 518
<b>Totalt att disponera</b>	<b>-4 387 119</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

**Balanseras i ny räkning** **-4 387 119**

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

7/11

GL. A

**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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 867 576	4 839 864
Övriga rörelseintäkter	3	58 131	57 027
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 925 707</b>	<b>4 896 891</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 902 043	-2 008 813
Övriga externa kostnader	5	-38 415	-40 824
Personalkostnader	6	-29 516	-21 027
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 836 091	-1 836 091
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 806 065</b>	<b>-3 906 755</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 119 642</b>	<b>990 136</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		103	189
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 165 263	-1 201 938
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 165 160</b>	<b>-1 201 749</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-45 518</b>	<b>-211 613</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-45 518</b>	<b>-211 613</b>
<b>Årets resultat</b>	8	<b>-45 518</b>	<b>-211 613</b>

TM

Göteborg AJ

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	216 371 359	218 207 450
		<u>216 371 359</u>	<u>218 207 450</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>216 371 859</b>	<b>218 207 950</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		45 237	39 201
Övriga fordringar	10	4 053 899	3 695 484
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	205 427	201 294
		<u>4 304 563</u>	<u>3 935 979</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 304 563</b>	<b>3 935 979</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>220 676 422</b>	<b>222 143 929</b>

T/M

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		165 306 704	165 306 704
Yttre underhållsfond	12	1 997 500	1 541 500
		<u>167 304 204</u>	<u>166 848 204</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 341 601	-3 673 988
Årets resultat		-45 518	-211 613
		<u>-4 387 119</u>	<u>-3 885 601</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>162 917 085</b>	<b>162 962 603</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13,17	37 189 472	58 040 320
		<u>37 189 472</u>	<u>58 040 320</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	19 850 848	255 136
Leverantörsskulder		171 810	292 648
Aktuell skatteskuld		83 520	83 520
Övriga skulder	15	21 640	21 531
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	442 047	488 171
		<u>20 569 865</u>	<u>1 141 006</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>220 676 422</b>	<b>222 143 929</b>

TM

Grö. AJ

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 119 642	990 136
Avskrivningar	1 836 092	1 836 091
	<u>2 955 734</u>	<u>2 826 227</u>
Erhållen ränta	103	189
Erlagd ränta	-1 165 264	-1 201 938
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 790 573</b>	<b>1 624 478</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-9 773	-19 450
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-166 853	143 692
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 613 947</b>	<b>1 748 720</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-1 255 136	-255 136
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 255 136</b>	<b>-255 136</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>358 811</b>	<b>1 493 584</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 692 250</b>	<b>2 198 666</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 051 061</b>	<b>3 692 250</b>
<b>Likvida medel</b>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	4 051 061	3 692 250
	<u>4 051 061</u>	<u>3 692 250</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

TM

Gh. A)



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### *Materiella anläggningstillgångar*

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

#### *Avskrivningar på byggnader*

Avskrivning på byggnader sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år och skrivs av i snitt med 0,84 % på anskaffningsvärdet.

#### *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 slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen. Jämförelsetalen mellan 2017 och 2018 är inte omräknade.

#### *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.

#### *Yttre underhållsfond*

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

#### *Kassaflödesanalys*

Kassaflödesanalysen visar förändringen i föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt direkta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

### Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Avgifter	4 088 616	4 088 616
Hysesintäkter	408 684	392 632
Intäkter el	180 509	169 999
Intäkter vatten	126 055	123 858
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	16 328	16 765
Intäkter gemensamhetsutrymmen	47 384	48 190
	<u>4 867 576</u>	<u>4 840 060</u>
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-	-196
	<u>4 867 576</u>	<u>4 839 864</u>

TM

Car. AJ

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2018	2017
Uthyrningslägenhet, övriga intäkter	58 131	57 027
	<b>58 131</b>	<b>57 027</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	2018	2017
Fastighetsskötsel	255 850	283 523
Reparationer	67 146	42 534
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	385 534	493 635
Uppvärmning	317 909	330 614
Vatten	199 955	170 291
Renhållning	165 636	178 462
Förvaltningskostnader	239 873	253 718
Försäkringar	66 401	53 101
Fastighetsskatt/avgift	41 760	41 760
Kommunikation och media		
Datakommunikation	111 000	111 000
Kabel-TV	50 979	50 175
	<b>1 902 043</b>	<b>2 008 813</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2018	2017
Förbrukningsmaterial och - inventarier	5 686	8 488
Kontorsmaterial m.m.	1 600	3 040
Riskkostnader	-	2 070
Bolagsverket, gåvor	2 438	671
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	28 691	26 555
	<b>38 415</b>	<b>40 824</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2018	2017
Vicevärd har varit HSB Norr		
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
<i>Kostnader för förtroendevalda</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut utgår	-	-
Arvode för teknisk koordinator	25 000	20 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	-	-4 000
Sociala kostnader förtroendevalda	4 090	5 027
	<b>29 090</b>	<b>21 027</b>
Övriga personalkostnader	426	-

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2018	2017
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	1 164 071	1 200 940
Övriga finansiella kostnader	1 192	998
	<b>1 165 263</b>	<b>1 201 938</b>

FM

G. H. A.

**Not 8 Årets resultat**

	2018	2017
Årets resultat	-45 518	-211 613
Reservering till yttre underhållsfond	-456 000	-460 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-	-
<b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b>	<b>-501 518</b>	<b>-671 613</b>

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

**Not 9 Byggnader och mark**

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	218 566 000	218 566 000
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>218 566 000</b>	<b>218 566 000</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-7 415 550	-5 579 459
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 836 091	-1 836 091
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 251 641</b>	<b>-7 415 550</b>
Bokfört värde byggnader	209 314 359	211 150 450
Bokfört värde mark	7 057 000	7 057 000
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>216 371 359</b>	<b>218 207 450</b>
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 2013):	85 121 000	85 121 000
Taxeringsvärde mark:	17 655 000	17 655 000

**Not 10 Övriga fordringar**

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkningskonto HSB Norr	4 051 061	3 692 250
Skattekonto	2 838	3 234
	<b>4 053 899</b>	<b>3 695 484</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Gemensamhetsel	64 056	59 676
Gemensamhetsvatten	44 723	43 531
Bredband	9 252	9 252
Kabel-tv	13 020	12 744
Försäkring	68 176	66 401
Övrigt	6 200	9 690
	<b>205 427</b>	<b>201 294</b>

**Not 12 Fond för yttre underhåll**

	2018-12-31	2017-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 541 500	1 081 500
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	456 000	460 000
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>1 997 500</b>	<b>1 541 500</b>

TM

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Stadshypotek	2019-12-01	1,56%	19 680 760	19 765 808
Stadshypotek	2021-12-01	1,39%	18 680 760	18 765 808
Nordea	2022-11-16	1,25%	18 678 800	19 763 840
Avgår kortfristig del			-19 850 848	-255 136
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>37 189 472</b>	<b>58 040 320</b>

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till	1 020 544	1 050 544
Om fem år beräknas nuvarande skulder exkl kortfristig del uppgå till	36 168 928	57 019 776
	<b>37 189 472</b>	<b>58 070 320</b>

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	255 136	255 136
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	19 595 712	-
	<b>19 850 848</b>	<b>255 136</b>

**Not 15 Övriga skulder**

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Momsskuld	21 460	21 531
Övriga kortfristiga skulder	180	-
	<b>21 640</b>	<b>21 531</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Räntor	18 809	-
Förutbetalda avgifter/hyror	314 037	371 464
Revision	9 136	8 670
El	39 415	42 727
Fjärrvärme	47 934	46 630
Snöröjning	5 816	17 925
Övrigt	6 900	755
	<b>442 047</b>	<b>488 171</b>

**Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	60 316 000	60 316 000
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>60 316 000</b>	<b>60 316 000</b>

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

TM

Gör. K)


Underskrifter


Luleå 2019-03-25

  
Eje Eriksson

  
Tore Öberg

  
Margit Skeppar


  
Tomas Lovén

  
Svante Utsi

  
Lars Pekka

  
Per Aludden

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-02

  
Ann Jansson  
Av föreningen vald revisor

  
Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
Göran Littorin  
Av föreningen vald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSBs brf Stadion i Luleå, org.nr. 7696123798

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Stadion i Luleå 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 och kassaflöde 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 revisionsred i Sverige. Revisornas 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 revisionsred 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 Stadion i Luleå för 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 ledamöter 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. 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 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 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.

Luleå den 21/4 2019



Tommy Mårtensson  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Ann Jansson  
Av föreningen vald revisor



Göran Littorin  
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 omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

### 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.

## REVISIONSBERÄTTELSE

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 överlåtas 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 överlåtas 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, förvaltningsarvoden, 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 men 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 sköts 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.

## Bilaga 1 - Differentierad kapitalinsats

Lägenheterna har två andelstal beroende på andel i föreningens ursprungliga lån; ett kapitalandelstal som styr fördelningen av föreningens kapitalkostnader på ursprungliga lån och ett driftandelstal som styr fördelningen av föreningens övriga kostnader. Antal lägenheter som har driftandelstal är 74 st och kapitalandelstal 60 st.

### Avstämmning årsavgift kapital

Bostadsrätter som inte deltagit i kapitaltillskottet har utöver ett andelstal för drift även ett andelstal för kapitalkostnader. Årsavgiftens storlek beror av bostadsrättens andel. Årsavgiften för kapitalkostnader skall täcka räntekostnader med avdrag för räntebidrag samt amorteringar.

Årsavgiften för kapital sätts av styrelsen vid varje budgettillfälle. Skulle sedan ett överskott eller underskott uppstå under året kommer detta att regleras, avstämmning görs vid varje budget- och bokslutstillfälle. I årsredovisningen anges hur ett eventuellt över-/underskott skall hanteras. Styrelsen avser att hålla årsavgiften på en konstant nivå.

Årets resultat	2018-12-31	2017-12-31
<b>Årets resultat</b>	-45 518	-211 613
<b>Varav hänförligt till andel kapital</b>		
Årsavgift kapital	2 059 716	2 059 716
Räntekostnader	-1 164 071	-1 200 940
Amortering	-1 255 136	-255 136
<b>Överskott (+), Underskott (-)</b>	<b>-359 491</b>	<b>603 640</b>
<b>Varav hänförligt till andel drift</b>		
Intäkter	2 866 095	2 837 364
Kostnader	-1 971 167	-2 071 662
Avskrivningar	-1 836 091	-1 836 091
Bokförd avsättning yttre underhållsfond	-456 000	-460 000
<b>Överskott (+), Underskott (-)</b>	<b>-1 397 163</b>	<b>-1 530 389</b>
<b>Justeringar för poster som inte bokförs i resultaträkningen innevarande år</b>		
Amortering	1 255 136	255 136
Avsättning yttre underhållsfond	456 000	460 000
	1 711 136	715 136
<b>Balanserat resultat</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Balanserat resultat enligt resultatdisposition</b>	<b>-4 387 119</b>	<b>-3 885 601</b>
<b>Varav hänförligt till andel kapital</b>		
Ingående värde	2 720 183	1 861 407
Årets resultat kapital	-359 491	603 640
Ej resultatpåverkande amortering	1 255 136	255 136
<b>Överskott (+), Underskott (-)</b>	<b>3 615 828</b>	<b>2 720 183</b>
<b>Varav hänförligt till andel drift</b>		
Ingående värde	-6 605 784	-5 075 395
Årets resultat drift efter fondavsättning	-1 397 163	-1 530 389
<b>Överskott (+), Underskott (-)</b>	<b>-8 002 947</b>	<b>-6 605 784</b>