



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Hackspetten i Luleå

797000-0779

2019-01-01 - 2019-12-31

TM



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Hackspetten i Luleå, 797000-0779 får härmed avge årsredovisning för 2019.

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.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Hackspetten 17. På fastigheten har under 1952 uppförts två flerfamiljshus med adress Rådstugatan 15 A-B samt Skeppsbrogatan 10 och innehåller 36 bostadsrätter, varav 1 används som hyresrätt, och 6 lokaler. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Norrbotten.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
1 rum och kök	7	
2 rum och kök	17	
3 rum och kök	9	
4 rum och kök	3	
	<hr/>	
Bostäder	36	2 305
Lokaler	6	494
Hyreslägenheter	1	55
Bilplatser med motorvärmare.	19	

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

Gjorda underhåll och investeringar

1991 Ombyggnad badrum	2012 Omasfaltering parkering
1994 Ombyggnad av lokaler till lägenhet	2017 Byte fjärrvärmväxlare
1995 Ombyggnad balkonger med inglasning	2018 Renovering av trapphus
2005 Ombyggnad ventilation	2018 Byte belysningsarmaturer
2009 Gemensamhetsel	2018 Ombyggnation lokal

TM

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen färdigställt källarlokal samt påbörjat byte av yttertak på Skeppsbrogatan 10. Förutom nytt tak har även takkupor renoverats, skorstenar/vindskivor och takfot har fått ny plåtbeklädnad samt har nya snörasskydd monterats. Takprojektet färdigställs under början av 2020.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen kontinuerligt under året. Vid tidigare års besiktning konstaterades att dagvattenledningarna hade ett eftersatt underhåll, detta kvarstår och planeras att åtgärdas. En OVK besiktning är gjord under året samt att en fukt och vattenskadeförebyggande undersökning är genomförd.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen följande större åtgärder:

- Ny dragning av elkabel i kulvert mellan Rådstuggatan 15 B - Skeppsbrogatan 10
- Underhåll av avlopp
- Målning av putsfasad på kortsidan av Skeppsbrogatan 10

Senare planeras också byte av fönster och ytterdörrar (entrédörrar).

Planerade åtgärder ska finansieras med egna och lånade medel.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 8 % from 2019-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2020 och beslutat om en höjning på 3% from 2020-01-01, även hyrorna för bilplatserna höjdes med 100kr/ månad. 2019 uppgick årsavgifterna till i genomsnitt 449 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 10% av prisbasbelopp per år av lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Pourya Noury	ordförande (from 191127)
Aron Strandberg	ordförande (tom 191127)
Roger Olsson	ledamot
Gunilla Jonsson	ledamot
Gunnar Andersson	ledamot
Lena Lekberg	ledamot
Per Sundström	ledamot
Eva-Maria Wiggefors	ledamot
Simon Johansson	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Pourya Noury, Roger Olsson, Gunnar Andersson, Lena Lekberg samt Per Sundström.

Styrelsen har under året hållit 17 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Pourya Noury, Gunilla Jonsson, Eva-Maria Wiggefors och Per Sundström, två i förening.

TM

em

Revisorer

Föreningen har inte utsett någon boende som föreningsvald revisor. Revisor har varit Eeva-Riitta Salminen från Borevision samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Michail Lind och Sofia Åman (sammankallande).

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representant i HSB Norrs distriktsstämma har varit Pourya Noury med Per Sundström som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28. Vid stämman deltog 21 medlemmar. Förlängd föreningsstämma hölls 2019-06-30 där beslut som styrelsens ansvarsfrihet togs.

Extra föreningsstämma hölls 2019-11-27 med anledning av fyllnadsväl av ny ordförande. Vid stämman deltog 14 medlemmar.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr (Riksbyggen tom 20190331)
Fastighetsskötsel	HSB Norr (Riksbyggen tom 20190228)
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Luleå energi

Medlemsinformation

Under året har 7 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 50 (52) 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.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	1 750	1 627	1 573	1 632	1 625
Resultat efter fin.poster i tkr	-743	-942	-157	207	205
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	449	415	415	488	488
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	798	738	413	342	421
Låneskuld, kr/m2 totalyta	320	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	0,4	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	480	464	560	651	698
Soliditet i %*	69	84	92	92	93
Sparande, kr/m2 totalyta**	-205	-172	96	-	-

*Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

**Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 895 500kr. Under året har föreningen amorterat 4500 kr, vilket kan sägas motsvarar en amorteringstakt på ca 199 år.

TM

an

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	89 804	3 486 204	1 299 887	364 671	-942 173
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2019-06-30				-942 173	942 173
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-		
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			45 000	-45 000	
Årets resultat					-743 086
Vid årets slut	89 804	3 486 204	1 344 887	-622 502	-743 086

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	-622 502
Årets resultat	-743 086
Totalt att disponera	-1 365 588

Belopp i kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **-1 365 588**

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

TM

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 749 530	1 626 555
Övriga rörelseintäkter	3	31 569	81 924
		<u>1 781 099</u>	<u>1 708 479</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-2 234 247	-2 066 526
Underhåll	5	-	-319 026
Övriga externa kostnader	6	-26 834	-58 819
Personalkostnader	7	-92 352	-64 721
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-168 869	-141 063
		<u>-2 522 302</u>	<u>-2 650 155</u>
Rörelseresultat		-741 203	-941 676
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	-	293
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 883	-790
		<u>-1 883</u>	<u>-497</u>
Resultat efter finansiella poster		-743 086	-942 173
Resultat före skatt		-743 086	-942 173
Årets resultat	11	-743 086	-942 173

TM

DL

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	3 037 679	3 194 178
Inventarier	13	178 520	190 890
Pågående nyanläggningar och förskott	14	983 847	-
		<u>4 200 046</u>	<u>3 385 068</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		450	450
		<u>450</u>	<u>450</u>
Summa anläggningstillgångar		4 200 496	3 385 518
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-1	8
Avräkning HSB Norr ek för		869 206	-
Övriga fordringar	15	-	104 831
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	80 567	116 305
		<u>949 772</u>	<u>221 144</u>
<i>Kassa och bank</i>		-	1 527 673
Summa omsättningstillgångar		949 772	1 748 817
SUMMA TILLGÅNGAR		5 150 268	5 134 335

TM

el

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		89 804	89 804
Upplåtelseavgift		3 486 204	3 486 204
Yttre underhållsfond	17	1 344 887	1 299 887
		<u>4 920 895</u>	<u>4 875 895</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-622 502	364 671
Årets resultat		-743 086	-942 173
		<u>-1 365 588</u>	<u>-577 502</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		3 555 307	4 298 393
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	895 500	-
Leverantörsskulder		370 142	403 272
Aktuell skatteskuld		15 533	5 181
Övriga skulder	20	3 088	2 906
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	310 698	424 583
		<u>1 594 961</u>	<u>835 942</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 150 268	5 134 335

TM

u

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 1,7% 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 slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Övriga tillgångar och skulder

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

Intäkteredovisning

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 1 377 kr/lgh för 2019, 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 21,4 procent.

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 ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

TM

u

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Avgifter	1 034 166	932 832
Hysesintäkter	483 592	413 620
Intäkter el	129 705	162 257
Intäkter bredband	68 040	114 660
Intäkter kabel-tv	46 620	-
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	11 841	3 186
	<u>1 773 964</u>	<u>1 626 555</u>
<i>Avgår</i>		
Avgiftsbortfall	-24 432	-
Rabatter/Avdrag	-2	-
	<u>1 749 530</u>	<u>1 626 555</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	31 569	81 924
	<u>31 569</u>	<u>81 924</u>

Not 4 Drift

	2019	2018
Fastighetskötsel	199 659	233 951
Snöröjning och halkbekämpning	156 680	189 094
Reparationer	887 903	879 494
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	120 408	136 382
Uppvärmning	234 404	218 948
Vatten	96 636	79 436
Renhållning	48 289	47 868
Förvaltningskostnader	242 384	17 229
Försäkring	48 934	40 688
Fastighetsskatt/avgift	86 362	74 382
Kommunikation och media		
Datakommunikation	49 048	-
Kabel-TV	63 540	122 608
Övriga driftskostnader	-	26 446
	<u>2 234 247</u>	<u>2 066 526</u>

Not 5 Underhåll

	2019	2018
Utförd underhåll gemensamhetsutrymmen	-	284 426
Utförd underhåll installationer	-	34 600
	<u>-</u>	<u>319 026</u>

FM

mm

Not 6 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsmaterial och - inventarier	-	1 955
Telefon och porto mm	4 326	4 811
Kundförluster	3	-
Juridiska åtgärder/bankkostnader	6 042	28 950
Bolagsverket, övrigt	1 400	8 304
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	15 063	14 799
	<u>26 834</u>	<u>58 819</u>

Not 7 Personalkostnader

	2019	2018
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	72 250	49 248
Sociala kostnader förtroendevalda	16 837	15 473
	<u>89 087</u>	<u>64 721</u>
<i>Kostnader för löner</i>		
Övriga personalkostnader	3 265	-
	<u>92 352</u>	<u>64 721</u>

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019	2018
Byggnader	156 499	135 732
Inventarier	12 370	5 331
	<u>168 869</u>	<u>141 063</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Övriga ränteintäkter	-	293
Summa	<u>-</u>	<u>293</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	1 639	-
Övriga finansiella kostnader	244	790
	<u>1 883</u>	<u>790</u>

Not 11 Årets resultat

	2019	2018
Årets resultat	-743 086	-942 173
Reservering till yttre underhållsfond	-45 000	-51 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-	319 026
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>-788 086</u>	<u>-674 147</u>

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

TM

W

Not 12 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	9 182 823	8 942 421
-Årets anskaffningar	-	240 402
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	9 182 823	9 182 823
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-6 074 245	-5 938 513
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-156 499	-135 732
Summa ackumulerade avskrivningar	-6 230 744	-6 074 245
Bokfört värde byggnader	2 952 079	3 108 578
Bokfört värde mark	85 600	85 600
Summa bokfört värde byggnader och mark	3 037 679	3 194 178
Taxeringsvärde byggnader (värdeår: 1952):	20 538 000	17 617 000
Taxeringsvärde mark:	15 941 000	8 208 000

Not 13 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	209 703	13 482
-Nyanskaffningar	-	196 221
	209 703	209 703
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-18 813	-13 482
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-12 370	-5 331
	-31 183	-18 813
Redovisat värde vid årets slut	178 520	190 890

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Tillkommande under året, byte av yttertak Skeppsbrogatan 10 Färdigställs första kvartalet 2020	983 847	-
Redovisat värde vid årets slut	983 847	-

Not 15 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	-	104 184
Skattekonto	-	647
	-	104 831

T/M

en

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Telenor	4 741	-
Försäkring	-	48 934
Com hem	15 884	15 901
Home solutions	2 004	-
Telia	825	-
Gemensamhetsel	41 381	45 792
Fordran moms	10 475	-
Övrigt	5 257	5 678
	<u>80 567</u>	<u>116 305</u>

Not 17 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 299 887	1 567 913
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	45 000	51 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-	-319 026
Fondbehållning vid årets slut	1 344 887	1 299 887

Not 18 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	2020-09-27	0,69%	895 500	-
Totala skulder på bokslutsdagen			895 500	-
Nästa års amortering			-18 000	
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-72 000	-
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			805 500	-
Totala skulder på bokslutsdagen			895 500	-
Avgår kortfristig del			-895 500	-
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			-	-

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	18 000	-
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	877 500	-
	<u>895 500</u>	<u>-</u>

Not 20 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Momsskuld	3 088	-
Övriga kortfristiga skulder	-	2 906
	<u>3 088</u>	<u>2 906</u>

TW

er

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Lön	72 250	-
Social avgifter	20 507	15 473
Räntor	17	-
Förutbetalda avgifter/hyror	161 977	142 757
Borevision	9 500	9 000
El	11 223	13 276
Fjärrvärme	30 748	31 774
Snöröjning	4 475	-
Övrigt	1	212 303
	<u>310 698</u>	<u>424 583</u>

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	5 683 000	Inga

Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut

5 683 000

Eventalförpliktelser

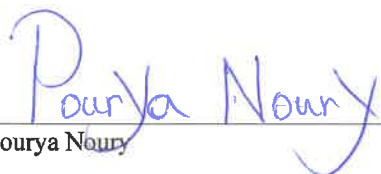
Inga

Inga

TM


Underskrifter

Luleå 2020-05-18



Pourya Noury


Roger Olsson


Gunnar Andersson


Gunilla Jonsson Per Sundström



Lena Lekberg


Per Sundström Gunilla Jonsson


Eva-Maria Wiggefors


Simon Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-19.


Eeva-Riitta Salminen
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor


Tommy Mårtensson
av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hackspetten i Luleå, org.nr. 797000-0779

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hackspetten i Luleå för räkenskapsåret 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorers utsett av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerna utsetts 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 uppger, 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.

Revisorers utsett 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 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 identifierar.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Hackspetten i Luleå för räkenskapsåret 2019 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Luleå den 19 / 5 2020



Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Eeva-Riitta Salminen
BoRevision AB
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/anspråktagande 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 underhåll 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 den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom 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 av 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.

En 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 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 föreningen 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 föreningens 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.