



ÅRSREDOVISNING

HSB:s brf Vädermannen i Luleå
716415-8912

2018-01-01 - 2018-12-31



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s brf Vädermannen i Luleå, 716415-8912 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 tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Björkskatan 1:758. På fastigheten har under 1990 uppförts fem flerfamiljshus med adress Hagelvägen 11-59. Dessutom finns 1 kvartershus och separat tvättstuga, 9 st bilplatser med motorvärmare och 60 stycken med carport. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m ²
1 rum och kök	1	
2 rum och kök	27	
3 rum och kök	19	
4 rum och kök	14	
Bostäder	61	4 937

Av dessa hyrs två bostadsrättslägenheter (nr 9 och 18) ut som en lägenhet (8001), med en yta på 110,5 m²

Bilplatser med motorvärmare.	9
Carport	60

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

Gjorda underhåll och investeringar

- 2018 Ny fasad gavel kvartersgård, södervägg.
- 2018 Renoverat trapphus - slipat golv, målat, ny belysning - Hagelvägen 51-57
- 2017 Ny belysning på området
- 2017 Ny carportbelysning
- 2017 2 nya motorvärmare
- 2016 Påbörjat utbyte av armaturer utomhus
- 2015 Rep och målning av radhusens utsida samt lekställning.
- 2014 Rep och målning av fristående lägenhetsförråd. Utbyte av spiskåpor Hagelvägen 51-57.
- 2013 Hagelvägen 51-57 har ventilationen uppgraderats till högre luftflöden.
- 2012 Nybyggnation 4 lägenheter, Nytt kontor + övernattningsrum, Hagelvägen 21 nytt ventilationsaggregat, byte samtliga låssystem, byte samtliga motorvärmareuttag, nya köksfläktar till samtliga lgh på 19,21 och 23, nya köksfläktar till radhuset.
- 2011 Målning av samtliga carportar, byte samtliga radiatorventiler/termostater, utbyte av samtliga cirkulationspumpar, bytt sand i lekplatsen.
- 2010 Kvartersgården har ommålats, bastun renoverats, samtliga avlopp har spolats.

DM

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder. Hagelvägen 51, 53, 55 och 57: Trapphusen är renoverade - Golv och trappor är slipade, trapphus målade och ny belysning är installerad. Föreningen har även bytt fasaden på kvartersgårdens södervägg.

Styrelsen genomför den stadgeenliga besiktningen kontinuerligt. Senast den genomfördes var 2018-10-23. Vid besiktningen framkom inga större brister.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen följande större åtgärder. Ny innerbelysning i trapphus, Hagelvägen 21. Målning av väggar/tak samt slipning av golv. Staket vid radhusen.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Årsavgifterna höjdes senast med 3 % from 2018-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2019 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 748 kr/m² bostadslägenhetsyta under 2018.

Årets avsättning till underhållsfond 812 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Ilkka Isaksson	ordförande
Lena Nybom	sekreterare
Margit Andersen	ledamot
Annika Österberg	ledamot tom 2018-08-12
Per Aludden	ledamot utsedd av HSB Norr
My Kjellgren	suppleant ersätter Annika Österberg from 2018-08-12

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Lena Nybom och Margit Andersen.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit Ilkka Isaksson, Lena Nybom, Margit Andersen och Annika Österberg, två i förening.

Revisorer har varit Britt-Marie Johansson, vald av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Tommy Hedström och Joakim Kero med Joakim Kero som sammankallande.

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Ilkka Isaksson.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-14. Vid stämman deltog 16 medlemmar. På stämman togs andra beslutet om att byta stadgar till HSBs normalstadgar 2011 version 5.

Medlemsinformation

Under året har 8 lägenheter överlåtit. Föreningen hade vid årets slut 82 (87) 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.

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	Egen regi
El	Luleå Energi
Fjärrvärme	Luleå Energi
Lokalvård	Rent av
Filterbyten ventilation	Oves ventilation
Snöröjning/gräsklippning	BDX
Parkeringsbevakning	Securitas

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning i tkr	3 880	3 752	3 674	3 557	3 458
Resultat efter fin.poster i tkr	203	83	414	-615	-113
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	748	726	712	685	671
Driftskostnad, kr/m2 totalyta*	373	406	327	364	364
Låneskuld, kr/m2 totalyta	4 575	4 668	4 761	4 855	4 712
Genomsnittlig ränta lån i %	1,5	1,8	2,3	2,9	3,5
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	2 887	2 855	2 791	2 679	2 748
Sparande, kr/m2 totalyta**	312	249			
Soliditet i %***	52	51	51	50	51

* Nyckeltalet innehåller inte kostnader för periodiskt underhåll

** 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 22 584 626 kr. Under året har föreningen amorterat 460 648 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 49 år.

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	7 410 983	4 351 038	14 092 972	-732 030	82 619
Egna lägenheter	-173 843				
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2018-06-14				82 619	-82 619
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-650 729	650 729	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			812 000	-812 000	
Årets resultat					203 372
Vid årets slut	7 237 140	4 351 038	14 254 243	-810 682	203 372



Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	-810 682
Årets resultat	203 372
Totalt att disponera	<hr/> -607 310

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	<hr/> -607 310
--------------------------------	-----------------------

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

7/11

Resultaträkning

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 880 483	3 752 079
Övriga rörelseintäkter	3	3 684	62 550
Summa rörelseintäkter		3 884 167	3 814 629
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 491 087	-2 469 198
Övriga externa kostnader	5	-44 466	-39 370
Personalkostnader	6	-117 617	-130 075
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-684 871	-684 036
Summa rörelsekostnader		-3 338 041	-3 322 679
Rörelseresultat		546 126	491 950
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	638	538
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-343 392	-409 869
Summa finansiella poster		-342 754	-409 331
Resultat efter finansiella poster		203 372	82 619
Resultat före skatt		203 372	82 619
Årets resultat	10	203 372	82 619

Balansräkning

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	45 212 116	45 896 987
		<u>45 212 116</u>	<u>45 896 987</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		45 212 616	45 897 487
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		255	-
Övriga fordringar	12	3 081 596	2 872 767
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	85 425	80 271
		<u>3 167 276</u>	<u>2 953 038</u>
Summa omsättningstillgångar		3 167 276	2 953 038
SUMMA TILLGÅNGAR		48 379 892	48 850 525

Balansräkning

<i>Belopp i SEK</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>			
Medlemsinsatser		11 588 178	11 588 178
Yttre underhållsfond	14	14 254 243	14 092 972
		25 842 421	25 681 150
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-810 682	-732 030
Årets resultat		203 372	82 619
		-607 310	-649 411
Summa eget kapital		25 235 111	25 031 739
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15,19	18 294 489	22 584 626
		18 294 489	22 584 626
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	4 290 137	460 648
Inre fond		32 897	32 897
Leverantörsskulder		97 670	254 235
Övriga skulder	17	59 575	54 855
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	370 013	431 525
		4 850 292	1 234 160
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 379 892	48 850 525

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i SEK 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 byggnaden 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 1,08 % 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 slutförfalldatum 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 fr o m 2015 och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Avgifter	3 693 344	3 585 819
Hysesintäkter	134 088	129 172
Intäkter el	35 168	25 368
Intäkter bredband	88 500	88 500
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	14 771	7 163
Intäkter gemensamhetsutrymmen	3 800	2 800
	3 969 671	3 838 822
<i>Avgår</i>		
Avgiftsbortfall	-89 180	-86 583
Rabatter/Avdrag	-8	-160
	3 880 483	3 752 079

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Försäkringsersättningar, bonus mm	3 684	62 550
	3 684	62 550

Not 4 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	267 639	256 092
Reparationer	260 031	416 531
Periodiskt underhåll	650 729	463 586
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	134 007	137 089
Uppvärmning	391 597	421 764
Vatten	230 264	234 073
Renhållning	106 497	98 097
Förvaltningskostnader	158 861	151 881
Försäkringar	65 301	62 551
Fastighetsskatt/avgift	81 557	80 215
Kommunikation och media		
Datakommunikation	94 800	98 299
Kabel-TV	49 804	49 020
	2 491 087	2 469 198

Specifisering periodiskt underhåll

	2018	2017
Utfört underhåll bostäder	14 566	-
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	496 600	-
Utfört underhåll installationer	74 471	351 538
Utfört underhåll huskropp utvändigt	65 092	112 048
	650 729	463 586

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsmaterial och -inventarier	3 078	5 894
Telefon och porto mm	7 116	3 146
Bankkostnader	1 331	660
Bolagsverket, övrigt	4 965	2 600
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	27 976	27 070
	44 466	39 370

Not 6 Personalkostnader

Vicevärd har varit Lena Nybom

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Kostnader för förtroendevalda

Arvoden enligt stämmobeslut	65 500	74 500
Vicevärd	26 000	25 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 000	2 000
Sociala kostnader förtroendevalda	20 718	24 405
	114 218	125 905

Kostnader för fastighetsskötsel

Pensionskostnader	200	200
Försäkring/medlemskap Fastigo	139	139
Övriga personalkostnader	3 060	3 331
	117 617	129 575

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018	2017
Byggnader	684 871	684 036
	684 871	684 036

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018	2017
Övriga ränteintäkter	638	538
	638	538

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	343 392	409 869
	343 392	409 869

Not 10 Årets resultat

	2018	2017
Årets resultat	203 372	82 619
Reservering till yttre underhållsfond	-812 000	-779 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	650 728	463 586
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	42 100	-232 795

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

Not 11 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	63 403 667	63 381 414
-Årets anskaffningar	-	22 253
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	63 403 667	63 403 667
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-19 059 040	-18 375 004
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-684 871	-684 036
Summa ackumulerade avskrivningar	-19 743 911	-19 059 040
Bokfört värde byggnader	43 659 756	44 344 627
Bokfört värde mark	1 552 360	1 552 360
Summa bokfört värde byggnader och mark	45 212 116	45 896 987
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1990):	29 000 000	29 000 000
Taxeringsvärde mark:	8 000 000	8 000 000

Not 12 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkningskonto HSB Norr	2 967 824	2 757 654
Skattekonto	92 589	92 588
Skattefordran	21 183	22 525
	3 081 596	2 872 767

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Försäkring	45 694	42 458
Bredband	16 076	16 076
Kabel TV	12 722	12 450
Hissavtal	7 896	6 294
Bevakning	3 037	2 993
	85 425	80 271

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2018-12-31	2017-12-31
Fondbehållning vid årets början	14 092 972	13 777 558
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	812 000	779 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-650 729	-463 586
Fondbehållning vid årets slut	14 254 243	14 092 972

Not 15 Långfristiga skulder

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
SHYP	2023-03-01	1,61%	3 525 000	3 575 000
SHYP	2019-07-30	1,25%	3 853 563	3 894 887
SHYP	2020-06-30	1,40%	2 778 750	2 843 750
SWBK	2020-10-23	1,36%	4 768 750	4 943 750
SHYP	2021-06-30	1,66%	3 805 000	3 893 000
SHYP	2022-01-30	1,57%	3 853 563	3 894 887
Avgår kortfristig del			-4 290 137	-460 648
			18 294 489	22 584 626
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen			1 934 592	1 842 592
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen			16 359 897	20 742 034
			18 294 489	22 584 626

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	483 648	460 648
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	3 806 489	-
	4 290 137	460 648

Not 17 Övriga skulder

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Personalens källskatt	28 050	30 450
Upplupna arbetsgivaravgifter	20 718	24 405
Övriga kortfristiga skulder	10 807	-
	59 575	54 855

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Räntor	31 569	43 954
Förutbetalda avgifter/hyror	253 894	284 280
Borevision	9 136	8 670
El	14 057	14 261
Fjärrvärme	56 234	56 122
Snöröjning	1 688	24 238
Övrigt	3 435	-
	370 013	431 525

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	52 919 000	52 919 000

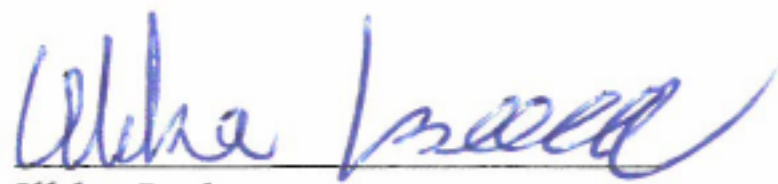
Eventalförpliktelser

Inga

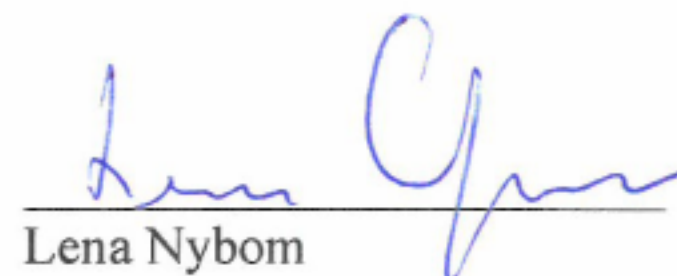
Inga

76

Luleå 2019 - 03-18



Ilkka Isaksson
Ordförande



Lena Nybom
Ledamot



Margit Andersen
Ledamot

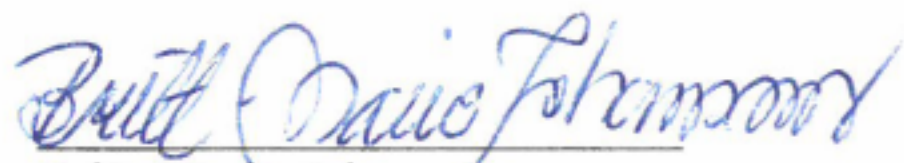


My Kjellgren
Suppleant ersätter Annika Österberg



Per Aludden
HSB Ledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2019-03-26



Britt-Marie Johansson
Av föreningen vald revisor



Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSBs brf Vädermannen i Luleå, org.nr. 7164158912

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Vädermannen 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 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 revisionsd 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 revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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. Risker 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 revisionsd 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 Vädermannen 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 26/3 2019



Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Britt-Marie Johansson

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. Bostadsrätthavarna 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

Bostadsrätthavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrätthavaren 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 bostadsrätthavare 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 bostadsrätthavaren 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 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 bostadsrätthavare 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.