



# ÅRSREDOVISNING 2020

**HSB:s Brf Flickskolan i Luleå**  
716415-8144

**2020-01-01 - 2020-12-31**

*7/20*

**MEDLEM I HSB**



**HSB - där möjligheterna bor**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Flickskolan i Luleå, 716415-8144 får härmed avge årsredovisning för 2020.

### 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 Järpen 7. På fastigheten har under 1985 uppförts ett flerfamiljshus med adress Stationsgatan 42 A-E och innehåller 59 bostadsrätter och 2 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	Antal	Yta m <sup>2</sup>
1 rum och kök	12	
2 rum och kök	24	
3 rum och kök	14	
4 rum och kök	7	
5 rum och kök	2	
Bostäder	59	4 304
Lokaler	2	219
Garageplatser	37	

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

#### Gjorda underhåll och investeringar

- 2007 Värmepump
- 2009 Ventilation
- 2010 Ventilation garage samt ny tvättmaskin och torkskåp
- 2011 Installation av el-sensorer, byte tvättmaskin, golvbyte hissar
- 2014 Byte av porttelefon
- 2015 Förvärv av tomten Järpen 7 av Luleå kommun (tidigare tomträtt)
- 2016 Byte av låssystem
- 2016 Målning av trapphus
- 2017 Modernisering av samtliga hissar
- 2019 Renovering badrum övernattningsrum
- 2020 Byte av golvmatta i trapphus

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder och investeringar:  
- Bytt golvmatta i trapphus

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2020-09-23. Då konstaterades att häng- och stuprännor är i visst behov av underhåll samt att det finns behov av målnings- och plåtarbete. Det konstaterades även att det finns behov av att åtgärda felaktiga lutningar av mark som omger huset samt nedtagning av ett träd. Vidare konstaterades det att det finns visst behov av ytskiktrenovering inomhus och att belysningen i trapphus är bristfällig.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

De närmsta åren planerar styrelsen följande större underhållsåtgärder och investeringar:  
- Uppdatering av belysning i trapphus och garage

#### **Ekonomi**

Årsavgifterna höjdes senast med 2,5 % from 2015-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2021 och beslutat om oförändrade avgifter. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 652 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Föreningen tar ut en avgift för andrahandsuthyrning på 3 600 kr/år.

#### **Styrelsen**

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Anders Carlsson	ordförande
Karin Johansson Hallin	vice ordförande
Anton Risén	sekreterare
Ingrid Wallin	ledamot
Bengt Backfjärd	ledamot
Anna Norén	ledamot
Håkan Kohkoinen	utsedd av HSB Norr

Suppleanter  
Gustav Lahti, avgått

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Anders Carlsson, Anton Risén, Ingrid Wallin, Bengt Backfjärd samt suppleant Gustav Lahti.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

#### **Firmatecknare**

Firmatecknare har varit Anders Carlsson, Anna Norén och Karin Johansson Hallin, två i förening.

#### **Revisorer**

Revisorer har varit Curt Johansson med Steve Ralsberg som suppleant, valda av föreningen, samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

#### **Valberedning**

Valberedning har varit Anna-Lisa Rehult och Per Munkhammar med Anna-Lisa Rehult som sammankallande.

#### **Representanter i HSB Norrs distriktsstämma**

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Anders Carlsson med Karin Johansson Hallin som suppleant.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-29. Vid stämman deltog 13 medlemmar.

### Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Luleå Energi
Fjärrvärme	Luleå Energi
Snöröjning	BDX

### Medlemsinformation

Under året har 4 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 78 (77) 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

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	3 367	3 411	3 408	3 416	3 307
Resultat efter fin.poster i tkr	349	359	369	1 595	-196
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	652	652	652	652	652
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	392	381	351	357	382
Låneskuld, kr/m2 totalyta	6 920	7 056	7 182	7 316	7 442
Genomsnittlig ränta lån i %	1,6	1,6	1,7	2,1	2,2
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	940	959	972	1 006	1 008
Soliditet i %*	26	25	24	23	20
Sparande, kr/m2 totalyta**	246	239	261	483	-

\*Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 31 300 046 kr. Under året har föreningen amorterat 615 676 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på cirka 51 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	2 581 755	682 239	4 335 443	3 150 980	359 375
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-06-29				359 375	-359 375
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-149 375	149 375	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			65 000	-65 000	
Årets resultat					349 085
	<b>2 581 755</b>	<b>682 239</b>	<b>4 251 068</b>	<b>3 594 730</b>	<b>349 085</b>

GM

**Resultatdisposition**

	<i>Belopp i kr</i>
<b>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</b>	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	3 594 730
Årets resultat	<u>349 085</u>
<b>Totalt att disponera</b>	<b>3 943 815</b>

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

**Balanseras i ny räkning** **3 943 815**

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

*7/11*

### Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 366 848	3 410 906
Övriga rörelseintäkter	3	129 345	7 864
		<u>3 496 193</u>	<u>3 418 770</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-1 771 305	-1 725 410
Underhåll	5	-149 375	-105 149
Övriga externa kostnader	6	-37 442	-28 431
Personalkostnader	7	-59 531	-57 680
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-615 705	-615 708
		<u>-2 633 358</u>	<u>-2 532 379</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>862 835</b>	<b>886 391</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		276	340
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-514 026	-527 356
		<u>-513 750</u>	<u>-527 016</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>349 085</b>	<b>359 375</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>349 085</b>	<b>359 375</b>
<b>Årets resultat</b>	10	<b>349 085</b>	<b>359 375</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11,21	39 804 258	40 419 963
		<u>39 804 258</u>	<u>40 419 963</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>39 804 258</b>	<b>40 419 963</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1	-
Avräkning HSB Norr ek för		2 487 241	2 364 617
Övriga fordringar	12	83	83
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	119 191	129 699
		<u>2 606 516</u>	<u>2 494 399</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	14	1 039 766	1 039 766
<i>Kassa och bank</i>		3 080	7 024
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 649 362</b>	<b>3 541 189</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>43 453 620</b>	<b>43 961 152</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		2 581 755	2 581 755
Upplåtelseavgift		682 239	682 239
Yttre underhållsfond	15	4 251 069	4 335 443
		<u>7 515 063</u>	<u>7 599 437</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 594 730	3 150 980
Årets resultat		349 085	359 375
		<u>3 943 815</u>	<u>3 510 355</u>
<b>Eget kapital vid räkenskapsårets slut</b>		<b>11 458 878</b>	<b>11 109 792</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16,21	25 787 702	28 030 106
		<u>25 787 702</u>	<u>28 030 106</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	5 512 344	3 885 616
Leverantörsskulder		128 884	241 978
Aktuell skatteskuld		15 152	10 729
Fond för inre underhåll	18	42 622	85 641
Övriga skulder	19	9 906	17 108
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	498 132	580 182
		<u>6 207 040</u>	<u>4 821 254</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>43 453 620</b>	<b>43 961 152</b>



## 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 ca 1,9 % på anskaffningsvärdet.

### Avskrivningar på inventarier

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

### Finansiella tillgångar och skulder

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

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Skulder till kreditinstitut

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

### Övriga tillgångar och skulder

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

### Intäktsredovisning

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

### Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 429 kr/lgh för 2020, 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 ränteutgifter 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. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 13 403 981 kr

### Yttre underhållsfond

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

7/8

**Not 2 Nettoomsättning**

	2020	2019
Avgifter	2 807 172	2 807 172
Hysesintäkter	442 422	439 968
Intäkter el*	106 480	146 077
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	7 774	5 349
Intäkter gemensamhetsutrymmen	3 000	12 400
	<u>3 366 848</u>	<u>3 410 966</u>
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-	-60
	<u>3 366 848</u>	<u>3 410 906</u>

\*Fr.o.m. 2020-01-01 började föreningen ta ut moms på individuellt mått och debiterad el. Föreningen har minskat debiteringen för el med motsvarande momspåslag.

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	129 345	7 864
	<u>129 345</u>	<u>7 864</u>

**Not 4 Drift**

	2020	2019
Fastighetsskötsel	191 049	139 481
Snöröjning och halkbekämpning	35 959	62 276
Reparationer	217 200	211 602
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	252 770	259 711
Uppvärmning	382 155	395 193
Vatten	165 818	146 904
Renhållning	76 860	77 408
Förvaltningskostnader	139 171	133 173
Försäkring	61 730	54 877
Fastighetsskatt/avgift	116 911	113 843
Kommunikation och media		
Datakommunikation	88 188	88 188
Kabel-TV	43 494	42 754
	<u>1 771 305</u>	<u>1 725 410</u>

**Not 5 Underhåll**

	2020	2019
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen - byte golvmatta trapphus	100 217	105 149
Utfört underhåll installationer - byte cirkulationspump	49 157	-
	<u>149 375</u>	<u>105 149</u>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2020	2019
Förbrukningsmaterial och - inventarier	5 457	-
Telefon och porto mm	1 600	546
Bank - och konsultkostnader	1 385	3 525
Bolagsverket, övrigt	700	1 500
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	28 300	22 860
	<u>37 442</u>	<u>28 431</u>

**Not 7 Personalkostnader**

	2020	2019
Föreningen har inga anställda		
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
<i>Kostnader för förtroendevalda</i>		
Styrelsearvoden enligt stämmobeslut	43 000	43 000
Bilersättningar	-	192
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 000	3 000
Sociala kostnader förtroendevalda	11 305	11 017
	<u>57 305</u>	<u>57 209</u>
Övriga personalkostnader	2 226	471
	<u>59 531</u>	<u>57 680</u>

**Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2020	2019
Byggnader	615 705	615 708
	<u>615 705</u>	<u>615 708</u>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020	2019
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	513 947	527 356
Övriga finansiella kostnader	79	-
<b>Summa</b>	<u>514 026</u>	<u>527 356</u>

**Not 10 Årets resultat**

	2020	2019
Årets resultat	349 085	359 375
Reservering till yttre underhållsfond	-65 000	-46 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	149 375	105 150
<b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b>	<u>433 460</u>	<u>418 525</u>

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

**Not 11 Byggnader och mark**

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	32 927 140	32 927 140
<b>Summa akkumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>32 927 140</b>	<b>32 927 140</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-9 012 819	-8 397 111
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-615 705	-615 708
<b>Summa akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 628 524</b>	<b>-9 012 819</b>
Bokfört värde byggnader	23 298 616	23 914 321
Bokfört värde mark	16 505 642	16 505 642
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>39 804 258</b>	<b>40 419 963</b>
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1986):	42 577 000	42 577 000
Taxeringsvärde mark:	27 683 000	27 683 000

**Not 12 Övriga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	83	83
	<b>83</b>	<b>83</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Gemensamhetsel	30 466	38 037
Försäkring	42 154	40 656
Bredband	21 750	21 750
Kabel-tv	11 100	10 956
Övrigt	4 434	7 849
Fordran moms	9 287	10 451
	<b>119 191</b>	<b>129 699</b>

**Not 14 Kortfristiga placeringar**

	Redovisat värde	Marknadsvärde
Kapitalförsäkring	1 039 766	1 944 028
	<b>1 039 766</b>	<b>1 944 028</b>

**Not 15 Fond för yttre underhåll**

	2020-12-31	2019-12-31
Fondbehållning vid årets början	4 335 443	4 394 592
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	65 000	46 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-149 374	-105 149
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>4 251 069</b>	<b>4 335 443</b>

94

<b>Not 16 Skulder till kreditinstitut</b>			2020-12-31	2019-12-31
	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>		
Nordea	2020-09-16	1,15 %	-	3 371 440
Nordea	2021-09-15	1,35 %	5 027 068	5 155 968
Nordea	2022-09-21	1,28 %	4 452 283	4 561 083
Swedbank	2023-09-25	2,07 %	15 192 620	15 384 096
Swedbank	2024-10-11	0,99 %	3 358 135	3 443 135
Stadshypotek	2025-09-30	0,94 %	3 269 940	-
Totala skulder på bokslutsdagen			<u>31 300 046</u>	<u>31 915 722</u>
Nästa års amortering			-614 176	-591 176
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			<u>-2 456 704</u>	<u>-2 364 704</u>
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			28 229 166	28 959 842
Totala skulder på bokslutsdagen			31 300 046	31 915 722
Avgår kortfristig del			<u>-5 512 344</u>	<u>-3 885 616</u>
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>25 787 702</b>	<b>28 030 106</b>
 <b>Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut</b>			 2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld				
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar			614 176	591 176
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår			4 898 168	3 294 440
			<u>5 512 344</u>	<u>3 885 616</u>
 <b>Not 18 Fond för inre underhåll</b>			 2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början			85 641	88 390
Uttag under året			<u>-43 019</u>	<u>-2 749</u>
<b>Vid årets utgång</b>			<b>42 622</b>	<b>85 641</b>
 <b>Not 19 Övriga skulder</b>			 2020-12-31	2019-12-31
Momsskuld			<u>9 906</u>	<u>17 108</u>
			<b>9 906</b>	<b>17 108</b>
 <b>Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>			 2020-12-31	2019-12-31
Lön			46 000	46 000
Upplupna arbetsgivaravgifter			11 305	11 017
Räntor			61 686	77 706
Förutbetalda avgifter/hyror			285 956	311 848
Borevision			9 600	9 320
El			25 583	23 590
Fjärrvärme			49 562	59 091
Övrigt			8 440	41 610
			<u>498 132</u>	<u>580 182</u>

**Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2020-12-31	2019-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	34 346 000	34 346 000
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>34 346 000</b>	<b>34 346 000</b>
<b>Eventalförpliktelser</b>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Luleå 2021-05/12

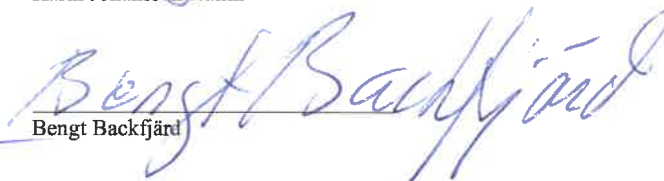
  
Ingrid Wallin

  
Anders Carlsson

  
Anton Risén


  
Karin Johansson Hallin

  
Anna Norén

  
Bengt Backfjärd

  
Håkan Kohkoinen

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-05-20

  
Curt Johansson  
av föreningen vald revisor

  
Tommy Mårtensson  
av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Flickskolan i Luleå, org.nr. 7164158144

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Flickskolan i Luleå för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat 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 revisions sed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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 identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## 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 Flickskolan i Luleå för år 2020 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 trygghetssätt.

### 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 2015 2021



Tommy Mårtensson  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Curt 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/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 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 balansslutningen.

### **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 överlätas på samma sätt som andra tillgångar.

#### **Måste man vara medlem i föreningen?**

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

#### **Ägare**

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

#### **Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?**

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

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

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

#### **Hur fungerar ekonomin?**

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

#### **Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?**

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, 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 sköt på så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningen medlemmar väljer. En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli vräkt. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna årsavgifter mm genom panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.