



ÅRSREDOVISNING

HSB:s Brf Klintbacken i Luleå
716415-8789

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



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Klintbacken i Luleå, 716415-8789 får härmed avge årsredovisning för 2018.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Bergviken 5:9. På fastigheten har under 1988-89 uppförts 31 flerfamiljshus med adress Klintvägen 101-349. Dessutom finns 1 kvartershus samt separata tvättstugor, 17 bilplatser med motorvärmare, 1 garage och 134 med carport. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m ²
2 rum och kök	40	2 388
3 rum och kök	68	4 930
4 rum och kök	26	2 265
Bostäder	134	9 583
Hysesbostäder	4	184
Lokaler (varav det ingår 8 st Brf lgh lokal)	3	737

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

Gjorda underhåll och investeringar

2007 Gemensamhets-el

2010 Fläktbyten, underhåll yttre fasader, totalrenovering 3 st tvättstugor

2012 Målning fasader

2013 Målning, totalrenovering kvartersgård, totalrenovering 1st tvättstuga efter brand

2014 Byte 1 tvättmaskin, ventilation kvartersgård

2015 Byte expansionskärl, kompl.målningsarbete och byte torktumlare i tvättstuga.

2017 10 st nya carportar och nya balkonger med inglasning samt OVK

2018 Ny fjärrvärmecentral, nya dörrar somrum, byte ventaggregat gym och frånluftsfläkt i tvättstuga.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhåll och investeringsåtgärder.

Installation av en ny fjärrvärmecentral, nya dörrar i somrum, byte ventaggregat gym, frånluftsfläkt i tvättstuga och installerat belysning i nya carportarna.

Styrelsen har genomfört stadgeenliga besiktningen löpande under året.

Vid besiktningen framkom inget anmärkningsvärt.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen följande åtgärder. Underhåll av fönsterbågar samt hängrännor.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 4 % from 2013-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2019 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 787 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 428 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Maine Granström	ordförande
Torbjörn Andersson	vice ordförande
Mikael Palmblom	sekreterare
Lena Forsmark	ledamot
Kjell Larsson	ledamot
Bernt Nilsson	ledamot
Erik Johansson	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Lena Forsmark, Kjell Larsson, Bernt Nilsson och fyllnadsval för Mikael Palmblom och Torbjörn Andersson.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Maine Granström, Mikael Palmblom, Torbjörn Andersson och Erik Johansson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Agneta Pekkari med Britt-Marie Kyrö som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utseddrevisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Madeleine Eriksson och Staffan Ström med Gudrun Lundgren som sammankallande.

Representanter i HSB Norrs distriktstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktstämma har varit Maine Granström samt Torbjörn Andersson som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-13. Vid stämman deltog 35 st varav 29 st 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
Snö och sandning	BDX
Trygghetsavtal värm tjänst	HSB Norr

Medlemsinformation

Under året har 11 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 181 (181) 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

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning i tkr	8 928	8 941	8 936	8 876	8 669
Resultat efter fin.poster i tkr	1 279	729	1 461	1 209	1 112
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	787	787	787	787	787
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	429	484	425	405	384
Låneskuld, kr/m2 totalyta	5 745	5 863	5 744	5 178	5 280
Genomsnittlig ränta lån i %	1,7	2,2	2,3	2,6	2,8
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	742	714	677	629	570
Soliditet i %*	26	24	24	25	23
Sparande, kr/m2 totalyta**	298	214			

*Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

** Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

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 60 346 366 kr. Under året har föreningen amorterat 1 239 101 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	6 035 006	3 939 525	7 499 347	2 936 041	729 054
Egna lägenheter	-535 255				
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2018-06-13				729 054	-729 054
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-135 394	135 394	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			428 000	-428 000	
Årets resultat					1 279 029
	5 499 751	3 939 525	7 791 953	3 372 489	1 279 029

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	3 372 489
Årets resultat	<u>1 279 029</u>
Totalt att disponera	4 651 518

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **4 651 518**

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>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 928 053	8 940 680
Övriga rörelseintäkter	3	36 857	45 017
		<u>8 964 910</u>	<u>8 985 697</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-4 506 607	-5 080 983
Underhåll	5	-135 394	-61 250
Övriga externa kostnader	6	-85 918	-90 997
Personalkostnader	7	-202 334	-208 645
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 712 020	-1 454 544
Övriga rörelsekostnader		-32 254	-
		<u>-6 674 527</u>	<u>-6 896 419</u>
Rörelseresultat		2 290 383	2 089 278
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	537	556
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 011 891	-1 360 780
		<u>-1 011 354</u>	<u>-1 360 224</u>
Resultat efter finansiella poster		1 279 029	729 054
Resultat före skatt		1 279 029	729 054
Årets resultat		1 279 029	729 054

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	79 413 283	80 720 482
Inventarier	12	-	24 575
		<u>79 413 283</u>	<u>80 745 057</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		79 413 783	80 745 557
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 212	11 423
Aktuell skattefordran		-	2 752
Avräkning HSB Norr ek för		4 428 117	3 688 329
Övriga fordringar	14	1 947	1 946
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	383 044	403 816
		<u>4 815 320</u>	<u>4 108 266</u>
<i>Kassa och bank</i>		7 352	5 463
Summa omsättningstillgångar		4 822 672	4 113 729
SUMMA TILLGÅNGAR		84 236 455	84 859 286

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		5 499 751	5 499 751
Upplåtelseavgift		3 939 525	3 939 525
Yttre underhållsfond	16	7 791 953	7 499 347
		<u>17 231 229</u>	<u>16 938 623</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 372 489	2 936 041
Årets resultat		1 279 029	729 054
		<u>4 651 518</u>	<u>3 665 095</u>
Summa eget kapital		21 882 747	20 603 718
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17,18	51 872 568	60 331 055
		<u>51 872 568</u>	<u>60 331 055</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	8 473 798	1 254 412
Leverantörsskulder		430 267	796 882
Aktuell skatteskuld		284	-
Fond för inre underhåll	20	506 117	571 639
Övriga skulder	21	46 961	49 713
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	1 023 713	1 251 867
		<u>10 481 140</u>	<u>3 924 513</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 236 455	84 859 286

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,7 % 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 slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen. Jämförelsetalen mellan 2017 och 2018 är inte omräknade.

Övriga tillgångar och skulder

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

Intäktsredovisning

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

Fastighetsskatt/kommunal avgift

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings 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 22 procent. Föreningens underskottsavdrag är 35 772 965 kr.

Yttre underhållsfond

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

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Avgifter	7 987 596	7 987 596
Hysesintäkter	746 688	741 618
Intäkter el	408 858	428 125
Intäkter bredband	202 500	202 500
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	22 195	23 460
Intäkter gemensamhetsutrymmen	10 465	7 600
	<u>9 378 302</u>	<u>9 390 899</u>
<i>Avgår</i>		
Avgiftsbortfall	-450 120	-450 120
Rabatter/Avdrag	-129	-99
	<u>8 928 053</u>	<u>8 940 680</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Försäkringsersättningar, bonus och övriga intäkter	36 857	45 017
	<u>36 857</u>	<u>45 017</u>

Not 4 Drift

	2018	2017
Fastighetsskötsel	731 096	772 117
Reparationer	382 653	940 196
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	650 867	651 631
Uppvärmning	835 458	859 367
Vatten	542 404	497 521
Renhållning	277 627	277 578
Förvaltningskostnader	349 851	357 922
Försäkring	194 967	182 212
Fastighetsskatt/avgift	219 756	216 720
Kommunikation och media		
Datakommunikation	218 283	223 720
Kabel-TV	103 645	101 999
	<u>4 506 607</u>	<u>5 080 983</u>

Not 5 Underhåll

	2018	2017
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	89 311	-
Utförd underhåll installationer	40 075	61 250
Utfört underhåll mark	6 008	-
	<u>135 394</u>	<u>61 250</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsmaterial och - inventarier	5 984	22 063
Telefon och porto mm	14 054	9 862
Bank, konsult och juridiska åtgärder	10 972	4 590
Bolagsverket, årsredovisningar, övrigt	7 406	7 329
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	47 502	47 153
	<u>85 918</u>	<u>90 997</u>

Not 7 Personalkostnader

	2018	2017
Vicevärd har varit Ola Wallgren		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	153 800	161 700
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 000	3 200
Sociala kostnader förtroendevalda	42 397	43 021
<i>Kostnader för löner</i>		
Pensionskostnader	200	200
Övriga personalkostnader	2 937	524
	202 334	208 645

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018	2017
Byggnader	1 687 445	1 410 246
Inventarier	24 575	44 298
	1 712 020	1 454 544

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018	2017
Övriga ränteintäkter	537	556
Summa	537	556

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	1 011 891	1 360 569
Övriga finansiella kostnader	-	211
Summa	1 011 891	1 360 780

Not 11 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	101 833 673	91 406 763
-Årets omklassificeringar		13 479 896
-Årets anskaffningar	412 500	
-Årets utrangeringar	-161 270	-3 052 986
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	102 084 903	101 833 673
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-21 962 740	-23 605 480
-Årets utrangering	129 016	3 052 986
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 687 445	-1 410 246
Summa ackumulerade avskrivningar	-23 521 169	-21 962 740
Bokfört värde byggnader	78 563 734	79 870 933
Bokfört värde mark	849 549	849 549
Summa bokfört värde byggnader och mark	79 413 283	80 720 482
Taxeringsvärde byggnader: Värde år 1989	60 352 000	60 352 000
Taxeringsvärde mark:	19 373 000	19 373 000

Not 12 Inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	252 432	252 432
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	252 432	252 432
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-227 857	-183 559
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	-24 575	-44 298
Summa ackumulerade avskrivningar	-252 432	-227 857
Planenligt restvärde vid årets slut	-	24 575

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	-	6 837 000
Tillkommande under året	-	6 642 896
Omklassificeringar	-	-13 479 896
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 14 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	1 947	1 946
	1 947	1 946

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Gemensamhetsel	102 755	125 850
ComHem	27 016	25 909
Telenor	51 750	51 750
Home Solutions	3 623	5 340
Försäkring	197 900	194 967
	383 044	403 816

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2018-12-31	2017-12-31
Fondbehållning vid årets början	7 499 347	7 109 597
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	428 000	451 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-135 394	-61 250
Fondbehållning vid årets slut	7 791 953	7 499 347

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Stadshypotek	2019-09-30	1,97	7 516 666	7 813 946
Swedbank	2020-02-25	1,25	5 248 196	5 369 540
Swedbank	2020-03-25	1,45	8 250 000	8 450 000
Nordea	2021-09-15	1,37	9 132 978	9 355 734
Stadshypotek	2021-12-01	1,59	6 720 000	6 860 000
Nordea	2022-05-11	1,40	2 425 000	2 475 000
Stadshypotek	2022-12-30	1,60	5 772 339	5 818 272
Stadshypotek	2023-03-01	1,59	2 880 184	2 910 744
Stadshypotek	2023-06-01	1,41	12 401 003	12 532 231
Avgår kortfristig del			-8 473 798	-1 254 412
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			51 872 568	60 331 055

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till	5 017 648	5 017 648
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	46 854 920	55 313 407
	51 872 568	60 331 055

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
	83 159 000	83 159 000

Eventalförpliktelser

Inga

Inga

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	1 254 412	1 254 412
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	7 219 386	
	8 473 798	1 254 412

Not 20 Fond för inre underhåll

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Vid årets början	571 639	653 181
Uttag under året	-65 522	-81 542
Vid årets utgång	506 117	571 639

Not 21 Övriga skulder

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Personalens källskatt	26 015	28 985
Upplupna arbetsgivaravgifter	19 686	20 728
Övriga kortfristiga skulder	1 260	-
	46 961	49 713


Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Räntor	51 024	51 401
Förutbetalda avgifter/hyror	597 348	668 092
Borevision	10 625	10 625
El	75 245	76 253
Fjärrvärme	122 345	120 187
Övrigt	167 126	325 309
	1 023 713	1 251 867

TM

Luleå 2019-05-02


Maine Granström


Torbjörn Andersson


Kjell Larsson



Mikael Palmblom


Lena Forsmark

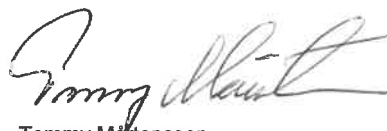

Erik Johansson

Bernt Nilsson



Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2019-05-06


Agneta Pekkari
Av föreningen vald revisor


Tommy Mårtensson
HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSBs brf Klintbacken i Luleå, org.nr. 7164158789

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Klintbacken 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 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.

den 6/5 2019



Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Agneta Pekkari

Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING

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

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

Resultaträkningen

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

Balansräkningen

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

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

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

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

Underhållskostnader

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

Värdehöjande underhåll

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

Avskrivningar

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Soliditet

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

Föreningens underhållsfond

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

Ställda säkerheter

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

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Vad är en bostadsrättsförening?

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

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

Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

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

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

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

Vad är en bostadsrätt?

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

Måste man vara medlem i föreningen?

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

Ägare

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

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

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

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

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

Hur fungerar ekonomin?

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

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

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

Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?

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

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

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

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

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

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

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

Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?

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