



ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Skurholmen i Luleå
769625-0344

2018-01-01 - 2018-12-31

TH



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skurholmen i Luleå, 769625-0344 får härmed avge årsredovisning för 2018.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Skurholmen 8:47. På fastigheten har under 1950 uppförts ett hus med adress Brogatan 12 A-D och innehåller 10 bostadslägenheter. Föreningen förvärvade fastigheten 2014.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstkattelagen (1999:1229)

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
1 rum och kök	4	152
2 rum och kök	1	79
3 rum och kök	1	88
4 rum och kök	4	356
Bostäder	10	675
Bilplatser med motorvärmare.	8	

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

Gjorda underhåll och investeringar

2018	Målning trapphus
2018	Byte avlopp i källare
2016	Inköp och byte fläktmotorer (3 st)
2016	OVK, rensning och injustering ventilation
2015	Installerat brandvarnare
2015	Renspolning i stammar och rep av 2 st rör
2015	Byte reglermotor i undercentral
2014-2015	Installation belysning trapphus och förråd (färdigställd i januari 2015)

Väsentliga avtal

Avtalstyp

Kabel-TV

Administration

Fastighetsskötsel

El

Fjärrvärme

Leverantör

Telia

HSB Norr

Sköts delvis i egen regi och HSB Norr

Luleå energi

Luleå energi

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vid utgången av året är 7 av fastighetens 10 lägenheter upplåtna med bostadsrätt till föreningens medlemmar.

Under året har föreningen genomfört målning av trapphus.

Underhållsplan har upprättats för fastigheten under hösten 2016. Den stadgeenliga besiktningen görs löpande av styrelsen i samband med arbetet med underhållsplanen.

Ekonomi

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 2,5% från och med 2018-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2019, med ett beslut att höja årsavgifterna med 1,5% 2019-01-01. Årsavgifterna uppgick 2018 till i genomsnitt 828 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 75680 kr överensstämmer med budget. Styrelsen avser att inom en 4 årsperiod från underhållsplanens upprättande 2016 succesivt öka avsättningen till en nivå i linje med upprättad underhållsplan, där den uppskattade avsättningen är ca 120 000 kr per år.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Peter Wiss	ordförande
Berit Vennberg	sekreterare
Erik Mäkelä	ledamot
Elisabeth Wiss Gisslén	ledamot
Therese Johansson	utsedd av HSB Norr
Nicklas Olsson	suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Peter Wiss och Elisabeth Wiss Gisslén.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Peter Wiss, Erik Mäkelä, Elisabeth Wiss Gisslén och Berit Vennberg, två i förening.

Revisorer har varit Maciej Szymanski, vald av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Berit Vennberg och Elisabeth Wiss Gisslén, med Elisabeth Wiss Gisslén som sammankallande.

Föreningens representant i HSB Norrs distriktstämma har varit Peter Wiss.

Föreningsstämma hölls 2018-05-16. Vid stämman deltog 5 medlemmar. Stämman beslutade att anta nya stadgar, HSBs normalstadgar 2011 version 5.

Medlemsinformation

Under året har ingen lägenhet överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 11 (11) 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.

GH

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	631	619	591	563
Resultat efter fin.poster i tkr	116	76	41	-186
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	828	808	792	754
Driftskostnad, kr/m2 totalyta*	491	514	452	691
Låneskuld, kr/m2 totalyta	8 671	8 768	8 865	8 963
Genomsnittlig ränta lån i %	1,9	2,3	2,5	2,6
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	299	198	113	54
Sparande, kr/m2 totalyta**	301	231	225	161
Soliditet i %***	44	43	42	41

* 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.

Föreningens långfristiga skuld uppgår på bokslutsdagen till 5 918 421 kr, varav banklån 4 634 723 kr. Under året har föreningen amorterat 65 680 kr på banklånen, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 71 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	4 460 236	342 839	133 987	-448 010	76 451
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2018-05-16				76 451	-76 451
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-7 836	7 836	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			75 680	-75 680	
Årets resultat					115 867
Vid årets slut	4 460 236	342 839	201 831	-439 403	115 867

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	-439 403
Årets resultat	115 867
Totalt att disponera	-323 536

Belopp i kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **-323 536**

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

94

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	629 761	618 712
Övriga rörelseintäkter		1 544	-
Summa rörelseintäkter		631 305	618 712
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-338 936	-346 774
Övriga externa kostnader	4	-10 603	-10 993
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-79 251	-79 251
Summa rörelsekostnader		-428 790	-437 019
Rörelseresultat		202 515	181 693
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-	24
Räntekostnader och liknande resultatposter		-86 648	-105 266
Summa finansiella poster		-86 648	-105 242
Resultat efter finansiella poster		115 867	76 451
Resultat före skatt		115 867	76 451
Årets resultat	6	115 867	76 451

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	7	9 990 335	10 068 530
Inventarier	8	2 112	3 168
		<u>9 992 447</u>	<u>10 071 698</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		9 992 947	10 072 198
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	661 355	544 491
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	11 204	11 298
		<u>672 559</u>	<u>555 789</u>
Summa omsättningstillgångar		672 559	555 789
SUMMA TILLGÅNGAR		10 665 506	10 627 987

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>			
Medlemsinsatser		4 803 075	4 803 075
Yttre underhållsfond	11	201 831	133 987
		5 004 906	4 937 062
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-439 403	-448 010
Årets resultat		115 867	76 451
		-323 536	-371 559
Summa eget kapital		4 681 370	4 565 503
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12,15	2 729 933	4 569 043
Övriga långfristiga skulder		1 283 698	1 283 698
		4 013 631	5 852 741
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	1 839 110	65 680
Leverantörsskulder		29 463	45 680
Aktuell skatteskuld		26 520	25 830
Övriga skulder		60	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	75 352	72 553
		1 970 505	209 743
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 665 506	10 627 987

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader

Avskrivning på 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 100 år och skrivs av i snitt med 1,0 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Avgifter	559 009	545 364
Hysesintäkter	190 004	189 316
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	2 489	2 688
	<hr/>	<hr/>
	751 502	737 368
<i>Avgår</i>		
Avgiftsbortfall	-121 741	-118 776

Rabatter/Avdrag	-	120
	629 761	618 712

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	57 990	62 604
Reparationer	42 730	55 227
Periodiskt underhåll	7 836	-
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	16 239	13 227
Uppvärmning	61 974	67 264
Vatten	46 902	34 460
Renhållning	25 692	25 534
Förvaltningskostnader	52 009	61 953
Försäkringar	8 106	7 312
Fastighetsskatt/avgift	13 370	13 150
Kommunikation och media		
Datakommunikation	6 088	6 043
	338 936	346 774

Specificering periodiskt underhåll

	2018	2017
Målning trapphus	7 836	-
	7 836	-

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsmaterial och - inventarier, annonsering	-	213
Kontorsmaterial, kreditupplysning	-	1 545
Bankkostnader, konsultarvoden	1 180	1 180
Övriga kostnader	1 538	468
Medlemskap Hyresgästföreningen	415	415
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	7 470	7 172
	10 603	10 993

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018	2017
Byggnader	78 195	78 195
Inventarier	1 056	1 056
	79 251	79 251

Not 6 Årets resultat

	2018	2017
Årets resultat	115 867	76 451
Reservering till yttre underhållsfond	-75 680	-57 840
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	7 836	-
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	48 023	18 611

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

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	10 381 310	10 381 310
	<u>10 381 310</u>	<u>10 381 310</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-312 780	-234 585
-Årets avskrivning enligt plan	-78 195	-78 195
	<u>-390 975</u>	<u>-312 780</u>
Redovisat värde vid årets slut	9 990 335	10 068 530
Varav mark	2 561 803	2 561 803
Taxeringsvärde byggnad (värdeår 1950)	4 183 000	4 183 000
Taxeringsvärde mark	1 441 000	1 441 000

Not 8 Inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 280	5 280
	<u>5 280</u>	<u>5 280</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 112	-1 056
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-1 056	-1 056
	<u>-3 168</u>	<u>-2 112</u>
Redovisat värde vid årets slut	2 112	3 168

Not 9 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkningskonto HSB Norr	661 352	544 487
Skattkonto	3	4
	<u>661 355</u>	<u>544 491</u>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Kabel TV, försäkring, förutbet hyra bilplatser	11 204	11 298
	<u>11 204</u>	<u>11 298</u>

Not 11 Fond för yttre underhåll

	2018-12-31	2017-12-31
Fondbehållning vid årets början	133 987	76 147
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	75 680	57 840
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-7 836	-
Fondbehållning vid årets slut	201 831	133 987

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	Ränte konv. datum	Ränta	2018-12-31	2017-12-31
SEB	2019-03-28	1,02%	903 135	919 555
SEB	2019-01-28	3,23%	903 135	919 555
SEB	2020-01-28	1,57%	907 243	923 663
Swedbank	2021-01-25	1,65%	952 395	952 395
SEB	2021-01-28	1,65%	903 135	919 555
Avgår kortfristig del			-1 839 110	-65 680
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			2 729 933	4 569 043

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till	262 720	262 720
Om fem år beräknas nuvarande skulder exkl kortfristig del uppgå till	2 467 213	4 306 323
	2 729 933	4 569 043

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	65 680	65 680
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	1 773 430	-
	1 839 110	65 680

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Räntor	4 190	4 344
Förutbetalda avgifter/hyror	53 382	52 675
El	1 488	1 283
Fjärrvärme	9 097	9 201
Snöröjning	4 638	5 050
Övrigt	2 557	-
	75 352	72 553

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	7 060 262	7 060 262
Ställda säkerheter för långfristiga skulder	7 060 262	7 060 262
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Föreningen har 2019-01-28 löst den långfristiga reversen på 1 283 698 kr, lösen av långfristig revers har finansierats genom nytt banklån på 1 250 000 kr och resterande genom egna medel.

TM

Underskrifter

Luleå 2019-03-20



Peter Wiss



Erik Mäkelä



Elisabeth Wiss Gisslén

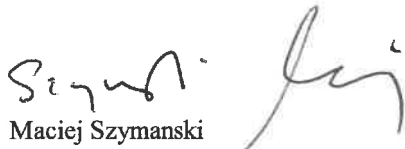


Berit Vennberg



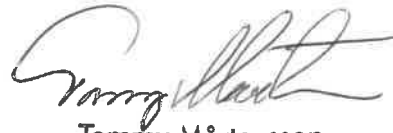
Therese Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-02



Maciej Szymanski

Av föreningen vald revisor



Tommy Mårtensson

av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skurholmen i Luleå, org.nr. 7696250344

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skurholmen 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 revisionsssed i Sverige. Revisoreernas 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 revisorssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Brf Skurholmen i Luleå för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Luleå den 2/4.-2019



Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Maciej Szymanski

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 arvas 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 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 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.

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.