

# ÅRSREDOVISNING

**HSB:s Brf Tranan i Kalix**  
716415-8896

**2018-01-01 - 2018-12-31**



**HSB – där möjligheterna bor**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Tranan i Kalix, 716415-8896 får härmed avge årsredovisning för 2018.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kalix 4:2. På fastigheten har under 1991 uppförts ett flerfamiljshus med adress Tallhedsvägen 2 A-B och innehåller 23 bostadsrätter. Dessutom finns 23 st bilplatser med carport. Föreningen har sitt säte i Kalix kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar Nord. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m<sup>2</sup></i>
2 rum och kök	18	1 189
3 rum och kök	5	318
Bostäder	23	1 507
Bilplatser med motorvärmare	23	

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

#### *Gjorda underhåll och investeringar*

2006 Gemensamhetsel  
2012 Nya altaner  
2013 Betongplattor  
2017 Byte ventilationsaggregat

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder.

Styrelsen genomför den stadgeenliga besiktningen kontinuerligt. Senast den genomfördes var 2016-06-07. Vid besiktningen framkom inga större brister.

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

#### Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 1 % from 2018-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2019 och beslutat att höja årsavgifterna med 1 % from 2019-01-01. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 998 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

### Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Maria Strömberg	ordförande
Bengt Engström	vice ordförande
Tore Bergström	sekreterare
Sickan Bergström	ledamot
Göte Holmström	ledamot
Outi Sikström	utsedd av HSB Norr

### Suppleanter:

Johnny Johansson  
Ingegerd Svensson

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Maria Strömberg, Bengt Engström, Tore Bergström och Sickan Bergström samt suppleanterna Johnny Johansson och Ingegerd Svensson.

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Maria Strömberg, Bengt Engström, Tore Bergström och Outi Sikström, två i förening.

### Revisorer

Revisorer har varit Sara Granström, vald av föreningen, samt HSBs Riksförbund utsedda revisionsbolag, BoRevision AB.

### Valberedning

Valberedning har varit Anne-Marie Holmström och Gull-Mari Johansson med Anne-Marie Holmström som sammankallande.

### Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Maria Strömberg med Tore Bergström som suppleant.

### Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetskötsel	Kalix Vaktmästeri
El	Luleå energi, Vattenfall
Fjärrvärme	Vasa Värme Kalix
Försäkring	Dina Försäkringar Nord

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-17. Vid stämman deltog 15 medlemmar. Stämman tog det andra beslutet om att byta till HSB normalstadgar 2011 version 5.

### Medlemsinformation

Under året har 1 lägenhet överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 32 (30) 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	1 560	1 540	1 526	1 486	1 441
Resultat efter fin.poster i tkr	194	91	186	71	-
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	998	988	969	950	926
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	489	464	461	472	459
Låneskuld, kr/m2 totalyta	8 599	8 758	8 917	9 077	9 244
Genomsnittlig ränta lån i %	2,3	2,5	2,6	3,0	3,4
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	406	395	376	356	316
Sparande, kr/m2 totalyta*	333	258			
Soliditet i %**	20	19	18	17	17

\* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

\*\*Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Under 2016 har vissa poster i resultaträkningen klassificerats på annat sätt än tidigare år. 2015 års siffror har anpassats till 2016 års omklassificering. 2014 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig. Posterna som omrubricerats är av mindre karaktär.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 12 958 385 kr. Under året har föreningen amorterat 240 084 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 54 år.

### Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 499 998	595 895	976 703	90 748
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2018-05-17			90 748	-90 748
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-14 700	14 700	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		30 000	-30 000	
Årets resultat				194 331
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 499 998</b>	<b>611 195</b>	<b>1 052 151</b>	<b>194 331</b>



**Resultatdisposition**

**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

*Belopp i kr*

1 052 151

Årets resultat

194 331

**Totalt att disponera**

**1 246 482**

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

**Balanseras i ny räkning**

**1 246 482**

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

## 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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 560 471	1 539 808
Övriga rörelseintäkter	3	17 012	290
		<u>1 577 483</u>	<u>1 540 098</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-736 415	-699 861
Underhåll		-14 700	-
Övriga externa kostnader	5	-12 909	-13 274
Personalkostnader	6	-23 562	-12 558
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-292 054	-297 583
Övriga rörelsekostnader		-	-96 880
		<u>-1 079 640</u>	<u>-1 120 156</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>497 843</b>	<b>419 942</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	-	55
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-303 512	-329 249
		<u>-303 512</u>	<u>-329 194</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>194 331</b>	<b>90 748</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>194 331</b>	<b>90 748</b>
<b>Årets resultat</b>	10	<b>194 331</b>	<b>90 748</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	15 539 687	15 831 741
		<u>15 539 687</u>	<u>15 831 741</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 540 187</b>	<b>15 832 241</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuell skattefordran		2 471	2 471
Avräkning HSB Norr ek för		948 153	720 992
Övriga fordringar	12	1 901	1 900
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	37 218	28 456
		<u>989 743</u>	<u>753 819</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>989 743</b>	<b>753 819</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>16 529 930</b>	<b>16 586 060</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 499 998	1 499 998
Yttre underhållsfond	14	611 195	595 895
		<u>2 111 193</u>	<u>2 095 893</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 052 151	976 703
Årets resultat		194 331	90 748
		<u>1 246 482</u>	<u>1 067 451</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 357 675</b>	<b>3 163 344</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15,20	7 587 542	12 958 385
		<u>7 587 542</u>	<u>12 958 385</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	5 370 843	240 084
Leverantörsskulder		34 843	32 353
Fond för inre underhåll	17	15 502	15 502
Övriga skulder	18	9 222	4 719
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	154 303	171 673
		<u>5 584 713</u>	<u>464 331</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 529 930</b>	<b>16 586 060</b>

## 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 1,5% på anskaffningsvärdet.

#### *Finansiella tillgångar och skulder*

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

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Skulder till kreditinstitut*

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

#### *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 uppgår till 6 898 660 kr.

#### *Yttre underhållsfond*

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



**Not 2 Nettoomsättning**

	2018	2017
Avgifter	1 504 500	1 489 632
Intäkter el	52 337	49 056
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	3 634	1 120
	<b>1 560 471</b>	<b>1 539 808</b>

*Avgår*

**1 560 471**      **1 539 808**

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	700	290
Serviceavgifter, bonus mm	16 312	-
	<b>17 012</b>	<b>290</b>

**Not 4 Drift**

	2018	2017
Fastighetsskötsel	114 339	98 589
Reparationer	74 974	71 487
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	99 465	95 242
Uppvärmning	151 058	147 936
Vatten	92 732	97 842
Renhållning	53 842	41 845
Förvaltningskostnader	100 945	98 933
Försäkring	13 515	12 701
Fastighetsskatt/avgift	17 043	17 043
Kommunikation och media		
Datakommunikation	1 200	1 200
Kabel-TV	17 302	17 043
	<b>736 415</b>	<b>699 861</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2018	2017
Förbrukningsmaterial och - inventarier	-	236
Kopiering	719	1 438
Bolagsverket, övrigt	1 290	700
Medlemskap HSB	10 900	10 900
	<b>12 909</b>	<b>13 274</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2018	2017
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
Arvoden enligt stämmobeslut	16 000	7 500
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 000	3 000
Sociala kostnader förtroendevalda	4 162	1 858
Övriga personalkostnader, möteskostnader	400	200
	<b>23 562</b>	<b>12 558</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2018	2017
Byggnader	286 876	292 405
Markinventarier	5 178	5 178
	<b>292 054</b>	<b>297 583</b>

**Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2018	2017
Övriga ränteintäkter	-	55
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>55</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2018	2017
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	303 512	329 235
Övriga finansiella kostnader	-	14
<b>Summa</b>	<b>303 512</b>	<b>329 249</b>

**Not 10 Årets resultat**

	2018	2017
Årets resultat	194 331	90 748
Reservering till yttre underhållsfond	-30 000	-30 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	14 700	-
<b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b>	<b>179 031</b>	<b>60 748</b>

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

**Not 11 Byggnader och mark**

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	19 563 545	19 051 912
-Årets anskaffningar, ventilationsaggregat	-	849 375
-Årets utrangeringar	-	-337 742
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>19 563 545</b>	<b>19 563 545</b>
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-3 992 284	-3 935 563
-Årets utrangering	-	240 862
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-292 054	-297 583
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 284 338</b>	<b>-3 992 284</b>
 Bokfört värde byggnader	15 279 207	15 571 261
Bokfört värde mark	260 480	260 480
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>15 539 687</b>	<b>15 831 741</b>
 Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1992):	5 000 000	5 000 000
Taxeringsvärde mark:	681 000	681 000

**Not 12 Övriga fordringar**

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	1 901	1 900
	<b>1 901</b>	<b>1 900</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Gemensamhetsel	16 855	15 590
Kabel Tv	4 412	4 323
Försäkring	9 943	8 543
Övrigt	6 008	-
	<b>37 218</b>	<b>28 456</b>

**Not 14 Yttre underhållsfond**

	2018-12-31	2017-12-31
Fondbehållning vid årets början	595 895	565 895
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	30 000	30 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-14 700	-
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>611 195</b>	<b>595 895</b>

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek	2020-10-30	2,11%	3 336 800	3 414 400
Stadshypotek	2019-09-30	2,58%	5 245 415	5 360 071
Stadshypotek	2022-06-30	2,16%	4 376 170	4 423 998
Avgår kortfristig del			-5 370 843	-240 084
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>7 587 542</b>	<b>12 958 385</b>
 Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			960 336	960 336
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			6 627 206	11 998 049
			<b>7 587 542</b>	<b>12 958 385</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2018-12-31	2017-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	240 084	240 084
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	5 130 759	-
	<b>5 370 843</b>	<b>240 084</b>

**Not 17 Fond för inre underhåll**

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	15 502	19 802
Uttag under året	-	-4 300
<b>Vid årets utgång</b>	<b>15 502</b>	<b>15 502</b>

**Not 18 Övriga skulder**

	2018-12-31	2017-12-31
Personalens källskatt	5 700	3 150
Upplupna arbetsgivaravgifter	3 462	1 569
Övriga kortfristiga skulder	60	-
	<b>9 222</b>	<b>4 719</b>

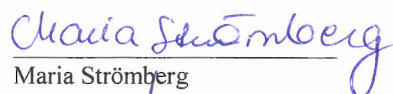
**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

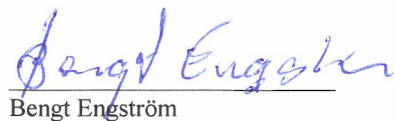
	2018-12-31	2017-12-31
Räntor	11 471	11 741
Förutbetalda avgifter/hyror	103 651	121 929
Borevision	9 135	8 751
El	12 328	12 530
Fjärrvärme	16 253	15 552
Övrigt	1 465	1 170
	<b>154 303</b>	<b>171 673</b>


**Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Föreningen har kommunal borgen</b>		
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Kalix 2019-04-23

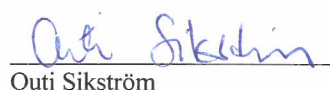
  
Maria Strömberg

  
Bengt Engström

  
Tore Bergström

  
Sicken Bergström

  
Göte Holmström

  
Outi Sikström

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2019-05-03

  
Sara Granström  
Av föreningen vald revisor

  
Anna Maria Christiansson  
BoRevision AB  
Utsedda av HSB Riksförbund



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSBs brf Tranan i Kalix, org.nr. 7164158896

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Tranan i Kalix för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

*Arne*

## 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 Tranan i Kalix 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 fortlopande 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 överträdelse 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.

Båtskärsnäs den 3 / 5 2019

  
Anna Maria Christiansson Sara Granström

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

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 (förskotthyror, 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 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 sk bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

### **Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?**

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

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

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningen kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse att föreningens ekonomi 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.