



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Strandängen i Gammelstad
716465-4266

2019-01-01 - 2019-12-31



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Strandängen i Gammelstad, 716465-4266 får härmed avge årsredovisning för 2019.

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 Stadsön 1:123. På fastigheten har under 2004 uppförts ett hus med adress Allévägen 14 och innehåller 34 bostadsrätter.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten har under året varit fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. 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	
2 rum och kök	18	
3 rum och kök	12	
Bostäder	34	1 891
Bilplatser med motorvärmare.	31	

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

Gjorda underhåll och investeringar

2005	Inglasning balkonger
2009	Montering eluttag, grävning plantering
2011	Installation rasskydd
2013	Golvboning, målning
2014	Byte av köksfläktar
2016	Målning av Carportar
2017	Målning av underspikning och vindskivor
2018	Byte av fastighetens hiss
2018	Byte av invändig allmänbelysning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder eller investeringar.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2019-09-23. Vid besiktning framkom ett fåtal brister däribland behov av golvboning i trapphus vilket även har åtgärdats under året.

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

TM

Årsavgifterna höjdes senast med 2 % from 2015-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2020 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 923 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 165 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 4650 kr/år av lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Anders Carlsson	ordförande
Lennart Kalla	sekreterare
Gunnel Fjällström	ledamot
Elisabeth Fagerstedt	utsedd av HSB Norr

Suppleanter

Elisabeth Dimeus

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Anders Carlsson och Elisabeth Dimeus.

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

Firmatecknare har varit Anders Carlsson, Lennart Kalla och Gunnel Fjällström, två i förening.

Revisorer har varit Torsten Lehto med Linnea Wanhatalo som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Hans Persson och Ann-Louise Eklund med Hans Persson som sammankallande.

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktstämma har varit Anders Carlsson samt Lennart Kalla som suppleant.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-13. Vid stämman deltog 22 medlemmar.

Väsentliga avtal

Avtalstyp

Kabel-TV

Administration

Fastighetsskötsel

El

Fjärrvärme

Leverantör

ComHem

HSB Norr

HSB Norr

Luleå energi

Luleå energi

TW

Medlemsinformation

Under året har 5 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 42 (40) 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

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	1 897	1 894	1 901	1 906	1 901
Resultat efter fin.poster i tkr	351	96	179	285	224
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	923	923	923	923	923
Driftskostnad, kr/m2 totalyta*	484	460	477	464	640
Låneskuld, kr/m2 totalyta	8 800	9 169	9 329	9 480	9 649
Genomsnittlig ränta lån i %	1,4	1,4	2,0	2,1	2,7
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	513	426	495	484	412
Soliditet i %**	51	50	49	48	48
Sparande, kr/m2 totalyta***	352	375	314		

* Nyckeltalet innehåller inte kostnader för periodiskt underhåll

** Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 16 640 425 kr. Under året har föreningen amorterat 698 642 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på ca 24 år.
Föreningen har under året amorterat 378 434 kr utöver plan.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	14 570 000	805 733	2 034 097	95 713
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2019-05-13			95 713	-95 713
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		165 000	-165 000	
Årets resultat				350 692
Vid årets slut	14 570 000	970 733	1 964 810	350 692

T.M.

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	1 964 810
Årets resultat	350 692
Totalt att disponera	2 315 502

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	2 315 502
--------------------------------	------------------

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

T M

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 897 219	1 893 720
Övriga rörelseintäkter	3	2 414	6 784
Summa rörelseintäkter		1 899 633	1 900 504
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-916 124	-1 169 252
Övriga externa kostnader	5	-29 495	-20 775
Personalkostnader	6	-51 451	-48 004
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-314 155	-314 155
Summa rörelsekostnader		-1 311 225	-1 552 186
Rörelseresultat		588 408	348 318
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		31	34
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-237 747	-252 639
Summa finansiella poster		-237 716	-252 605
Resultat efter finansiella poster		350 692	95 713
Resultat före skatt		350 692	95 713
Årets resultat	9	350 692	95 713

776

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	33 736 729	34 050 884
Inventarier	11	-	-
		33 736 729	34 050 884
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		33 737 229	34 051 384
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3	-
Övriga fordringar	12	1 158 362	1 059 697
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	56 433	54 548
		1 214 798	1 114 245
Summa omsättningstillgångar		1 214 798	1 114 245
SUMMA TILLGÅNGAR		34 952 027	35 165 629

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 570 000	14 570 000
Yttre underhållsfond	14	970 733	805 733
		<u>15 540 733</u>	<u>15 375 733</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 964 810	2 034 097
Årets resultat		350 692	95 713
		<u>2 315 502</u>	<u>2 129 810</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		17 856 235	17 505 543
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15,19	16 320 217	12 640 425
		<u>16 320 217</u>	<u>12 640 425</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	320 208	4 698 642
Leverantörsskulder		119 864	36 699
Aktuell skatteskuld		92 626	90 468
Övriga skulder	17	19 251	300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	223 626	193 552
		<u>775 575</u>	<u>5 019 661</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 952 027	35 165 629

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 120 år och skrivs av i snitt med 0,9 % 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.

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.

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 1 377 kr/lgh för 2019, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

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

TM

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Avgifter	1 745 064	1 745 064
Hysesintäkter	97 430	99 480
Intäkter el	34 204	35 953
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	8 373	2 276
Intäkter gemensamhetsutrymmen	12 150	10 950
	1 897 221	1 893 723
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-2	-3
	1 897 219	1 893 720

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Försäkringsersättningar, bonus mm	2 414	6 784
	2 414	6 784

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	166 095	139 165
Snöröjning och halkbekämpning	58 520	65 960
Reparationer	43 565	22 226
Periodiskt underhåll	-	299 858
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	98 109	103 823
Uppvärmning	192 567	182 954
Vatten	80 939	84 162
Renhållning	30 041	38 577
Förvaltningskostnader	125 160	115 947
Försäkringar	32 375	31 474
Fastighetsskatt/avgift	47 018	45 608
Kommunikation och media		
Datakommunikation	8 047	6 528
Kabel-TV	33 688	32 970
	916 124	1 169 252

Specificering periodiskt underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	-	63 750
Utfört underhåll installationer	-	236 108
	-	299 858

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsmaterial och - inventarier	3 876	3 846
Telefon och porto mm	-	200
Bankkostnader	10 679	535
Bolagsverket, gåvor, övrigt	700	1 994
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	14 240	14 200
	29 495	20 775

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Vicevärd har varit styrelsen		
Föreningen har inga anställda		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	43 000	37 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 000	4 000
Sociala kostnader förtroendevalda	5 451	7 004
	<u>51 451</u>	<u>48 004</u>
<i>Kostnader för löner</i>	-	-
	<u>51 451</u>	<u>48 004</u>

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019	2018
Byggnader	314 155	314 155
	<u>314 155</u>	<u>314 155</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	237 329	252 207
Övriga finansiella kostnader	418	432
Summa	<u>237 747</u>	<u>252 639</u>

Not 9 Årets resultat

	2019	2018
Årets resultat	350 692	95 713
Reservering till yttre underhållsfond	-165 000	-169 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-	299 858
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>185 692</u>	<u>226 571</u>

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

TM

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	35 919 664	35 919 664
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	35 919 664	35 919 664
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-2 305 051	-1 990 896
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-314 155	-314 155
Summa ackumulerade avskrivningar	-2 619 206	-2 305 051
 Bokfört värde byggnader	33 300 458	33 614 613
Bokfört värde mark	436 271	436 271
Summa bokfört värde byggnader och mark	33 736 729	34 050 884
 Taxeringsvärde byggnader (värdeår 2004):	17 620 000	14 015 000
Taxeringsvärde mark:	3 780 000	2 599 000

Not 11 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	129 837	129 837
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	129 837	129 837
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-129 837	-129 837
Summa ackumulerade avskrivningar	-129 837	-129 837
Planenligt restvärde vid årets slut	-	-

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkningskonto HSB Norr	1 158 304	1 059 471
Skattekonto	58	226
	1 158 362	1 059 697

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Gemensamhetsel	12 168	11 941
Försäkring	33 709	32 375
Kabel-TV	8 628	8 421
Övrigt	1 928	1 811
	56 433	54 548

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Fondbehållning vid årets början	805 733	936 591
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	165 000	169 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-	-299 858
Fondbehållning vid årets slut	970 733	805 733

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Nordea	2021-11-17	1,20	6 573 750	6 648 750
Handelsbanken	2022-10-27	1,38	6 066 675	6 203 775
Swedbank	2024-09-25	0,88	4 000 000	4 486 542
Totala skulder på bokslutsdagen			16 640 425	17 339 067
Nästa års amortering			-320 208	-320 208
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 280 832	-1 280 832
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			15 039 385	15 738 027
Totala skulder på bokslutsdagen			16 640 425	17 339 067
Avgår kortfristig del			-320 208	-4 698 642
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			16 320 217	12 640 425

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	320 208	320 208
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	-	4 378 434
	320 208	4 698 642

Not 17 Övriga skulder

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Personalens källskatt	13 800	-
Upplupna arbetsgivaravgifter	5 451	-
Övriga kortfristiga skulder	-	300
	19 251	300

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Räntor	36 205	27 050
Förutbetalda avgifter/hyror	142 548	110 291
Borevision	9 400	9 140
El	9 729	9 815
Fjärrvärme	25 744	27 725
Övrigt	-	9 531
	223 626	193 552

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	21 418 000	21 418 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	21 418 000	21 418 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Luleå 2020-03-05



Anders Carlsson



Lennart Kalla



Gunnel Fjällström

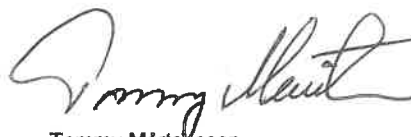


Elisabeth Fagerstedt

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-03-12



Torsten Lehto
Av föreningen vald revisor



Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB s brf Strandängen i Luleå, org.nr. 7164654266

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB s brf Strandängen i Luleå för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB s brf Strandängen i Luleå för år 2019 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 12/3 2020



Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Torsten Lehto

Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING

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

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

Resultaträkningen

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

Balansräkningen

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

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

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

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

Underhållskostnader

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

Värdehöjande underhåll

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

Avskrivningar

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långfristiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av 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 men ett s.k bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

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

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

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