



# ÅRSREDOVISNING

**HSB:s Brf Kvarteret i Haparanda**  
716465-4225

**2019-01-01 - 2019-12-31**



**HSB – där möjligheterna bor**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Kvarteret i Haparanda, 716465-4225 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 Tigern 1. På fastigheten har under år 1992 uppförts 1 flerfamiljshus med adress Fabriksgatan 15 och Stationsgatan 24. Dessutom finns 1 förrådsbyggnad och 16 st bilplatser med carport. Föreningen har sitt säte i Haparanda kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.

| Lägenhetstyp  | Antal | Yta m2 |
|---------------|-------|--------|
| 1 rum och kök | 3     |        |
| 2 rum och kök | 7     |        |
| 3 rum och kök | 6     |        |
| Bostäder      | 16    | 1 070  |

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

#### Gjorda underhåll och investeringar

|      |                                 |      |                                            |
|------|---------------------------------|------|--------------------------------------------|
| 2004 | Utvändig målning av fastigheten | 2017 | Inglasning av balkonger                    |
| 2012 | Renovering av bastun            | 2018 | Nytt staket, avfallsskjul                  |
| 2016 | Värmepump                       | 2018 | Dränering, del av fastighet                |
| 2016 | Målning av balkonger            | 2019 | Byte ventilationsaggregat tvättstuga/bastu |

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: Byte av ventilationsaggregat tvättstuga och bastu. Byte av ventilationsfilter i samtliga lägenheter.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

#### Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast 2015-01-01 med 6%. Styrelsen har fastställt budgeten för 2020 och beslutat om att inte höja årsavgifterna. För närvarande uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 789 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 40 000 kr överensstämmer med budget.

el  
CA

### Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

|               |                    |
|---------------|--------------------|
| Harri Mikkola | ordförande         |
| Eila Huhta    | sekreterare        |
| Heli Arola    | ledamot            |
| Sari Persson  | utsedd av HSB Norr |

### Suppleanter

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| Minna Gustavsson | utsedd av HSB Norr |
| Kimmo Ohtama     |                    |

Styrelsen har under året hållit tre sammanträden.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Harri Mikkola, Heli Arola och Eila Huhta, två i förening.

### Revisorer

Revisor har varit en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

### Valberedning

Styrelsen fungerar som valberedning.

### Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningen representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Eila Huhta med Heli Arola som suppleant.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-07. Vid stämman deltog 6 medlemmar.

### Väsentliga avtal

| <i>Avtalstyp</i> | <i>Leverantör</i>        |
|------------------|--------------------------|
| Kabel-TV         | Com Hem                  |
| Administration   | HSB Norr                 |
| Städning         | Mirkkus Städhjälp        |
| El               | Luleå Energi, Vattenfall |
| Fjärrvärme       | Haparanda Värmeverk      |

### Medlemsinformation

Under året har två lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 19 (19) 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                  | 831   | 830   | 828   | 829   | 829   |
| Resultat efter fin.poster i tkr        | 39    | -43   | 135   | 29    | 151   |
| Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta | 789   | 789   | 789   | 789   | 789   |
| Driftskostnad, kr/m2 totalyta          | 429   | 431   | 405   | 401   | 351   |
| Låneskuld, kr/m2 totalyta              | 4 466 | 4 591 | 4 713 | 4 833 | 4 945 |
| Genomsnittlig ränta lån i %            | 1,4   | 1,4   | 1,4   | 1,5   | 2,4   |
| Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta   | 951   | 989   | 1 100 | 1 063 | 1 110 |
| Sparande, kr/m2 totalyta*              | 249   | 245   | 266   | -     | -     |
| Soliditet i %**                        | 40,5  | 40,1  | 39,7  | 38,2  | 38,0  |

\*Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

\*\*Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 783 176 kr. Under året har föreningen amorterat 129 343 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 37 år.

## Förändring i eget kapital

|                                                        | Inbetalda<br>insatser | Yttre<br>underhållsfond | Balanserat<br>resultat | Årets resultat |
|--------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|------------------------|----------------|
| Vid årets början                                       | 1 071 000             | 1 058 648               | 1 337 301              | -43 357        |
| Resultatdisposition enligt<br>stämmobeslut 2019-06-07  |                       |                         | -43 357                | 43 357         |
| Ianspråktagande av yttre fond<br>enligt styrelsebeslut |                       | -79 684                 | 79 684                 |                |
| Reservering till yttre fond<br>enligt styrelsebeslut   |                       | 40 000                  | -40 000                |                |
| Årets resultat                                         |                       |                         |                        | 39 361         |
| <b>Vid årets slut</b>                                  | <b>1 071 000</b>      | <b>1 018 964</b>        | <b>1 333 628</b>       | <b>39 361</b>  |

## Resultatdisposition

|                                                              | Belopp i kr      |
|--------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</b> |                  |
| Balanserat resultat efter reservering till yttre fond        | 1 333 628        |
| Årets resultat                                               | 39 361           |
| <b>Totalt att disponera</b>                                  | <b>1 372 989</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

**Balanseras i ny räkning** **1 372 989**

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

u  
CA

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                                | <i>Not</i> | <i>2019-01-01-<br/>2019-12-31</i> | <i>2018-01-01-<br/>2018-12-31</i> |
|---------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 831 266                           | 830 010                           |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | -                                 | 3 170                             |
|                                                   |            | <u>831 266</u>                    | <u>833 180</u>                    |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| Drift                                             | 4          | -459 929                          | -461 697                          |
| Underhåll                                         | 5          | -79 684                           | -158 633                          |
| Övriga externa kostnader                          | 6          | -13 456                           | -12 167                           |
| Personalkostnader                                 | 7          | -24 312                           | -28 277                           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 8          | -147 171                          | -147 171                          |
|                                                   |            | <u>-724 552</u>                   | <u>-807 945</u>                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>106 714</b>                    | <b>25 235</b>                     |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                                   |                                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 9          | -67 353                           | -68 592                           |
|                                                   |            | <u>-67 353</u>                    | <u>-68 592</u>                    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>39 361</b>                     | <b>-43 357</b>                    |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <b>39 361</b>                     | <b>-43 357</b>                    |
| <b>Årets resultat</b>                             | 10         | <b>39 361</b>                     | <b>-43 357</b>                    |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                   |                   |
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 11         | 7 650 051         | 7 797 222         |
|                                              |            | 7 650 051         | 7 797 222         |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |            |                   |                   |
| Andel i HSB Norr ek för                      |            | 500               | 500               |
|                                              |            | 500               | 500               |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <b>7 650 551</b>  | <b>7 797 722</b>  |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |            |                   |                   |
| Kundfordringar                               |            | 1 223             | -                 |
| Aktuell skattefordran                        |            | 589               | 2 868             |
| Avräkning HSB Norr ek för                    |            | 882 151           | 718 604           |
| Övriga fordringar                            | 12         | -                 | 106               |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13         | 15 205            | 14 598            |
|                                              |            | 899 168           | 736 176           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <b>899 168</b>    | <b>736 176</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <b>8 549 719</b>  | <b>8 533 898</b>  |

el  
CA

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not   | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|----------------------------------------------|-------|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |       |                  |                  |
| <i><b>Eget kapital</b></i>                   |       |                  |                  |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |       |                  |                  |
| Inbetalda insatser                           |       | 1 071 000        | 1 071 000        |
| Yttre underhållsfond                         | 14    | 1 018 964        | 1 058 648        |
|                                              |       | <u>2 089 964</u> | <u>2 129 648</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |       |                  |                  |
| Balanserat resultat                          |       | 1 333 628        | 1 337 301        |
| Årets resultat                               |       | 39 361           | -43 357          |
|                                              |       | <u>1 372 989</u> | <u>1 293 944</u> |
| <b>Eget kapital vid räkenskapsårets slut</b> |       | <b>3 462 953</b> | <b>3 423 592</b> |
| <i><b>Långfristiga skulder</b></i>           |       |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15,20 | 142 863          | 1 764 873        |
|                                              |       | <u>142 863</u>   | <u>1 764 873</u> |
| <i><b>Kortfristiga skulder</b></i>           |       |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 16    | 4 640 313        | 3 147 646        |
| Leverantörsskulder                           |       | 119 415          | 26 248           |
| Fond för inre underhåll                      | 17    | 75 405           | 61 594           |
| Övriga skulder                               | 18    | -                | 12 004           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 19    | 108 770          | 97 941           |
|                                              |       | <u>4 943 903</u> | <u>3 345 433</u> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |       | <b>8 549 719</b> | <b>8 533 898</b> |

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 1,2 % på anskaffningsvärdet.

### Avskrivningar på inventarier

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

### Finansiella tillgångar och skulder

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

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Skulder till kreditinstitut

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

### Övriga tillgångar och skulder

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

### Intäktsredovisning

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

### Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 377 kr/lgh för 2019, 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 ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 671 187 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 underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

u  
CA



## Not 2 Nettoomsättning

|                                                     | 2019           | 2018           |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Avgifter                                            | 845 016        | 845 016        |
| Intäkter el                                         | 3 473          | 2 836          |
| Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | 2 781          | 2 162          |
|                                                     | <b>851 270</b> | <b>850 014</b> |
| <i>Avgår</i>                                        |                |                |
| Avsättning för fond för inre underhåll              | -20 004        | -20 004        |
|                                                     | <b>831 266</b> | <b>830 010</b> |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                                          | 2019-12-31 | 2018-12-31   |
|----------------------------------------------------------|------------|--------------|
| Lönebidrag och företagsstöd                              | -          | 1 840        |
| Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm | -          | 1 330        |
|                                                          | <b>-</b>   | <b>3 170</b> |

## Not 4 Drift

|                                     | 2019           | 2018           |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel                   | 76 033         | 65 685         |
| Snöröjning och halkbekämpning       | 19 782         | 14 325         |
| Reparationer                        | 15 571         | 59 047         |
| Taxebundna utgifter och uppvärmning |                |                |
| El                                  | 34 953         | 36 422         |
| Uppvärmning                         | 118 077        | 109 795        |
| Vatten                              | 48 585         | 46 002         |
| Renhållning                         | 25 576         | 21 873         |
| Förvaltningskostnader               | 68 066         | 58 183         |
| Försäkring                          | 15 723         | 15 414         |
| Fastighetsskatt/avgift              | 20 409         | 18 132         |
| Kommunikation och media             |                |                |
| Kabel-TV                            | 17 154         | 16 819         |
|                                     | <b>459 929</b> | <b>461 697</b> |

## Not 5 Periodisk underhåll

|                                                                  | 2019          | 2018           |
|------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen (avfallsskjul)             | -             | 12 800         |
| Utfört underhåll installationer (ventaggregat, filter)           | 79 684        | -              |
| Utfört underhåll huskropp utvändigt (hängrännor, socklar förråd) | -             | 35 904         |
| Utfört underhåll mark (dränering, staket)                        | -             | 109 929        |
|                                                                  | <b>79 684</b> | <b>158 633</b> |

## Not 6 Övriga externa kostnader

|                                                  | 2019          | 2018          |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Förbrukningsmtrl                                 | 1 489         | 1 584         |
| Telefon och porto mm                             | 200           | 434           |
| Bankkostnader                                    | 667           | 450           |
| Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm         | 1 400         | 900           |
| Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB | 9 700         | 8 799         |
|                                                  | <b>13 456</b> | <b>12 167</b> |

## Not 7 Personalkostnader

|                                                               | 2019          | 2018          |
|---------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b> |               |               |
| <i>Kostnader för arvoden</i>                                  |               |               |
| Arvoden enligt stämmobeslut                                   | 18 500        | 21 600        |
| Revisionsarvode enligt stämmobeslut                           | -             | 700           |
| Sociala kostnader förtroendevalda                             | 5 812         | 5 977         |
|                                                               | <u>24 312</u> | <u>28 277</u> |

## Not 8 Avskrivningar

|           | 2019           | 2018           |
|-----------|----------------|----------------|
| Byggnader | <u>147 171</u> | <u>147 171</u> |
|           | <b>147 171</b> | <b>147 171</b> |

## Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                                           | 2019          | 2018          |
|-------------------------------------------|---------------|---------------|
| Räntekostnader för fastighetsanknutna lån | 67 321        | 68 563        |
| Övriga finansiella kostnader              | 32            | 29            |
|                                           | <u>67 353</u> | <u>68 592</u> |

## Not 10 Årets resultat

|                                                                  | 2019          | 2018          |
|------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Årets resultat                                                   | 39 361        | -43 357       |
| Reservering till yttre underhållsfond                            | -40 000       | -40 000       |
| Ianspråktagande av yttre underhållsfond                          | 79 684        | 158 633       |
| <b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b> | <b>79 045</b> | <b>75 276</b> |

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

## Not 11 Byggnader och mark

|                                                       | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>     |                   |                   |
| -Vid årets början                                     | <u>12 392 889</u> | <u>12 392 889</u> |
| <b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b> | <b>12 392 889</b> | <b>12 392 889</b> |
| <i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>       |                   |                   |
| Nedskrivning av fastighet                             | <u>-3 300 000</u> | <u>-3 300 000</u> |
|                                                       | <b>-3 300 000</b> | <b>-3 300 000</b> |
| <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>        |                   |                   |
| -Vid årets början                                     | -1 885 667        | -1 738 496        |
| -Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet  | <u>-147 171</u>   | <u>-147 171</u>   |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>               | <b>-2 032 838</b> | <b>-1 885 667</b> |
| Bokfört värde byggnader                               | <u>7 060 051</u>  | <u>7 207 222</u>  |
| Bokfört värde mark                                    | <u>590 000</u>    | <u>590 000</u>    |
| <b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>         | <b>7 650 051</b>  | <b>7 797 222</b>  |
| Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1992):              | 5 600 000         | 4 975 000         |
| Taxeringsvärde mark:                                  | 1 203 000         | 1 069 000         |

**Not 12 Övriga fordringar**

|             | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-------------|------------|------------|
| Skattekonto | -          | 106        |
|             | -          | <b>106</b> |

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                    | 2019-12-31    | 2018-12-31    |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Com Hem, Trygg-Hansa, Skatteverket | 15 205        | 14 598        |
|                                    | <b>15 205</b> | <b>14 598</b> |

**Not 14 Fond för yttre underhåll**

|                                                     | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Fondbehållning vid årets början                     | 1 058 648        | 1 177 281        |
| Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut   | 40 000           | 40 000           |
| Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut | -79 684          | -158 633         |
| <b>Fondbehållning vid årets slut</b>                | <b>1 018 964</b> | <b>1 058 648</b> |

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

|                                                        | <i>Ränte konv. datum</i> | <i>Ränta</i> | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|--------------------------------------------------------|--------------------------|--------------|------------------|------------------|
| Swedbank                                               | 2020-05-25               | 1,53 %       | 1 578 010        | 1 638 010        |
| Swedbank                                               | 2020-09-28               | 1,45 %       | 3 018 303        | 3 054 646        |
| Swedbank                                               | 2021-06-23               | 1,53 %       | 186 863          | 219 863          |
| <b>Totala skulder på bokslutsdagen</b>                 |                          |              | <b>4 783 176</b> | <b>4 912 519</b> |
| Nästa års amortering                                   |                          |              | -164 672         | -110 499         |
| Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till         |                          |              | -625 688         | -512 596         |
| <b>Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till</b> |                          |              | <b>3 992 816</b> | <b>4 289 424</b> |
| <b>Totala skulder på bokslutsdagen</b>                 |                          |              | <b>4 783 176</b> | <b>4 912 519</b> |
| Avgår kortfristig del                                  |                          |              | -4 640 313       | -3 147 646       |
| <b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>  |                          |              | <b>142 863</b>   | <b>1 764 873</b> |

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                            | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld       |                  |                  |
| Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar | 164 672          | 110 499          |
| Lån att omförhandla nästa räkenskapsår     | 4 475 641        | 3 037 147        |
|                                            | <b>4 640 313</b> | <b>3 147 646</b> |

**Not 17 Fond för inre underhåll**

|                         | 2019-12-31    | 2018-12-31    |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Vid årets början        | 61 594        | 62 926        |
| Årets avsättning        | 20 004        | 20 004        |
| Uttag under året        | -6 193        | -21 336       |
| <b>Vid årets utgång</b> | <b>75 405</b> | <b>61 594</b> |

CA

**Not 18 Övriga skulder**

|                              | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Personalens källskatt        | -                 | 6 710             |
| Upplupna arbetsgivaravgifter | -                 | 4 137             |
| Övriga kortfristiga skulder  | -                 | 1 157             |
|                              | <hr/>             | <hr/>             |
|                              | -                 | <b>12 004</b>     |

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                             | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Arvoden                     | 18 500            | -                 |
| Sociala avgifter            | 5 812             | -                 |
| Räntor                      | 2 867             | 8 278             |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 58 124            | 60 726            |
| Borevision                  | 8 300             | 8 021             |
| El                          | 3 136             | 3 992             |
| Fjärrvärme                  | 12 031            | 11 830            |
| Övrigt                      | -                 | 5 094             |
|                             | <hr/>             | <hr/>             |
|                             | <b>108 770</b>    | <b>97 941</b>     |

**Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

|                                                         | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b> | <b>6 500 000</b>  | <b>6 500 000</b>  |
| <i>Eventalförpliktelser</i>                             | <i>Inga</i>       | <i>Inga</i>       |

Haparanda 2020-06-05



Harri Mikkola



Eila Huhta



Heli Arola



Sari Persson

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har angivits 2020-06-10



Feva-Riitta Sulminen

BoRevision AB

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

**Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?**

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



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Kvarteret i Haparanda org.nr. 716465-4225

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kvarteret för år 2019.

Enligt min 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.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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. 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 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.



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kvarteret för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Övrig upplysning

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha minst två revisorer varav en utses av HSB Riksförbund. Undertecknad revisor är utsedd av HSB Riksförbund och någon revisor vald av stämman föreligger ej.

Vid avlämnandet av denna revisionsberättelse saknades underskrift av styrelseledamoten Bert Josefsson.

### 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 10 / 6 2020



Eeva-Riitta Salminen

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor