



ÅRSREDOVISNING

HSB:s Brf Jungfrun i Kalix
716415-8284

2019-01-01 - 2019-12-31



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Jungfrun i Kalix, 716415-8284 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 Jungfrun 2 och Köpmannen 5. På fastigheten har under 1985 uppförts 5 flerfamiljshus med adress Centralgatan 17, 19 och 21 samt Hantverksgatan 6 och 8. Dessutom finns en förrådsbyggnad, en garagebyggnad, 23 st bilplatser i kallgarage och 24 st med motorvärmare. 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	Antal	Yta m2
1,5 rum och kök	2	95
2 rum och kök	30	1 958,5
3 rum och kök	23	1 896,5
Bostäder	55	3 950

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

Gjorda underhåll och investeringar

2011	Målning trapphus	2015	Målning garage, förråd, hängrännor & ytterbelysning, vissa adresser
2011	Ventilationsunderhåll		
2012	Nya lås och elmätare	2017	Underhåll markytor
2012	Renovering tvättstuga	2017	Målning vägg på insida balkong
2013 - 2014	Byte ventilationsaggregat	2018	Nytt bastuaggregat
2014	Byte garageportar samt byte trall broar och altaner		

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder. Under verksamhetsåret har hobbyutrymmet avetablerats till förmån för en mer rationell förvaring av sparkar och cyklar. Personalutrymmet har försetts med inredning som gjort lokalen mer lättstädad med bättre översikt för inventarier. Lekplatsen har tagits bort och ytan är insådd till gräsmatta. Montering nya snörasskydd entréer Centralgatan B och C. Byte av belysningsarmatur i gemensamhetsutrymmen till sensorstyrd ledmodell.

Styrelsen genomför den stadgeenliga besiktningen kontinuerligt. Senast den genomfördes var 2019-09-17. Vid besiktningen framkom att 31 st ytterdörrar behöver behandlas. Fasad på Hantverkargatan 8 behöver bytas.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen följande större åtgärder. Föreningen har ingått partneravtal med HSB Norr angående ombyggnation och inglasning av balkonger. Projektet är ännu på projekteringsstadiet. Planen är att under kommande verksamhetsår kunna presentera ett diskussionsunderlag för medlemmarna. Värmeanläggning kommer att byggas om under 2020 för ökad säkerhet i energileveranser och högre återvinningsgrad. Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

R

Studie och fritidsverksamhet

Brf Jungfrun har traditionsenligt arrangerat en grillkväll den första kvällen i augusti. 40-talet medlemmar bjöds på grillad korv plus kaffe med fika. En annan tradition är adventsfika. Den här gången ordnades detta av Gunvor Finnholm och Berit Lindvall som bjöd på gott kaffe och hembakat. Stort tack för denna trevliga tradition. Två sittbänkar har enligt önskemål köpts in för ökad trevnad utomhus.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2 % from 2019-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2020 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 791 kr/m²bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 164000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel & Städ	Samhall/Feja
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Vasa Värme Kalix AB
Fastighetsförsäkring	Dina Försäkringar Nord
Datakommunikation	Telenor

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Hans Sundell	ordförande
Aira Alatalo	vice ordförande
Linus Häggström	sekreterare
Taisto Finnholm	ledamot
Berit Lindvall	ledamot
Outi Sikström	utsedd av HSB Norr

Suppleanter
Bert Andersson
Gunvor Finnholm

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Hans Sundell, Aira Alatalo och Taisto Finnholm samt bland suppleanterna Gunvor Finnholm och Bert Andersson.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Hans Sundell, Aira Alatalo, Taisto Finnholm och Outi Sikström, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Roland Berggren, vald av föreningen, samt av HSBs Riksförbund utsedda revisionsbolag, BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Elisabeth Sundell och Ingrid Resin med Elisabeth Sundell som sammankallande.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Berit Lindvall samt Gunvor Finnholm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28. Vid stämman deltog 36 medlemmar.

Medlemsinformation

Under året har 6 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 69 (66) 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	3 376	3 333	3 317	3 239	3 060
Resultat efter fin.poster i tkr	591	811	714	665	-621
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	791	776	776	768	738
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	497	418	411	399	392
Låneskuld, kr/m2 totalyta	3 774	3 864	3 953	4 043	4 139
Genomsnittlig ränta lån i %	1,6	1,8	2,2	2,7	3,1
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	151	114	77	51	-
Sparande, kr/m2 totalyta*	261	317	308		
Soliditet i %**	27	25	21	18	15

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 14 908 422 kr. Under året har föreningen amorterat 354 744 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 42 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	770 004	448 429	3 231 713	810 594
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2019-05-28			810 594	-810 594
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-16 200	16 200	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		164 000	-164 000	
Årets resultat				591 025
Vid årets slut	770 004	596 229	3 894 507	591 025

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

Belopp i kr

3 894 507

Årets resultat

591 025

Totalt att disponera

4 485 532

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning

4 485 532

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>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	2	3 375 851	3 333 286
Övriga rörelseintäkter	3	21 956	14 539
		3 397 807	3 347 825
<i>Rörelsekostnader</i>			
Drift	4	-1 964 858	-1 651 335
Underhåll	5	-16 200	-19 688
Övriga externa kostnader	6	-38 836	-48 784
Personalkostnader	7	-119 316	-115 362
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-423 103	-423 107
		-2 562 313	-2 258 276
Rörelseresultat		835 494	1 089 549
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	330	431
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-244 799	-279 388
		-244 469	-278 955
Resultat efter finansiella poster		591 025	810 594
Resultat före skatt		591 025	810 594
Årets resultat	11	591 025	810 594

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	12	18 236 488	18 659 591
		18 236 488	18 659 591
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		18 236 988	18 660 091
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	2 476
Avräkning HSB Norr ek för		3 289 318	2 614 572
Övriga fordringar	13	1 196	995
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	93 205	93 110
		3 383 719	2 711 153
Summa omsättningstillgångar		3 383 719	2 711 153
SUMMA TILLGÅNGAR		21 620 707	21 371 244

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		770 004	770 004
Yttre underhållsfond	15	596 229	448 429
		<u>1 366 233</u>	<u>1 218 433</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 894 507	3 231 713
Årets resultat		591 025	810 594
		<u>4 485 532</u>	<u>4 042 307</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		5 851 765	5 260 740
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16,21	4 484 505	7 713 094
		<u>4 484 505</u>	<u>7 713 094</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	10 423 917	7 550 072
Leverantörsskulder		94 421	44 090
Aktuell skatteskuld		17 175	465
Fond för inre underhåll	18	353 352	399 174
Övriga skulder	19	31 950	2 485
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	363 622	401 124
		<u>11 284 437</u>	<u>8 397 410</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 620 707	21 371 244

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 1,8% 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. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings 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 12 866 089 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.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Avgifter	3 124 956	3 063 612
Hysesintäkter	96 225	94 750
Intäkter el	137 896	152 667
Intäkter bredband	82 500	82 500
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	9 273	14 793
	3 450 850	3 408 322
<i>Avgår</i>		
Avsättning för fond för inre underhåll	-74 999	-74 999
Rabatter/Avdrag	-	-37
	3 375 851	3 333 286

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	9 996	1 750
Fakturerade kostnader, bonus, övrigt	11 960	12 789
	21 956	14 539

Not 4 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	211 580	128 171
Snöröjning och halkbekämpning	122 768	104 850
Reparationer	157 146	85 200
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	218 340	223 147
Uppvärmning	419 497	406 669
Vatten	347 716	252 935
Renhållning	109 240	102 676
Förvaltningskostnader	181 310	175 503
Försäkring	43 607	36 003
Fastighetsskatt/avgift	69 953	53 243
Kommunikation och media		
Datakommunikation	83 701	82 938
	1 964 858	1 651 335

Not 5 Periodiskt underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll installationer	16 200	-
Utfört underhåll mark	-	19 688
	16 200	19 688

Not 6 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsmaterial och - inventarier	3 719	13 197
Telefon, kreditupplysning och kontorsmaterial	7 580	10 900
Kundförluster	262	-
Inkassokostnader	135	45
Bolagsverket	700	3 220
Medlemskap HSB, medlemsaktiviteter	26 440	21 422
	38 836	48 784

Not 7 Personalkostnader

2019 2018

Vicevärd har varit Aira Alatalo, Taisto Finnholm och Hans Sundell

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Arvoden enligt stämmobeslut	61 728	56 680
Vicevärd	30 000	30 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 500	2 500
Sociala kostnader förtroendevalda	23 652	22 452
Övriga personalkostnader, möteskostnader	1 436	3 730
	<u>119 316</u>	<u>115 362</u>
	119 316	115 362

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019	2018
Byggnader	420 353	420 357
Markinventarier	2 750	2 750
	<u>423 103</u>	<u>423 107</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Övriga ränteintäkter	330	431
Summa	<u>330</u>	<u>431</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	244 799	279 385
Övriga finansiella kostnader	-	1
Summa	<u>244 799</u>	<u>279 386</u>

Not 11 Årets resultat

	2019	2018
Årets resultat	591 025	810 594
Reservering till yttre underhållsfond	-164 000	-165 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	16 200	19 687
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>443 225</u>	<u>665 281</u>

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

Not 12 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	23 969 947	23 969 947
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	23 969 947	23 969 947
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-6 092 031	-5 671 674
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-420 353	-420 357
Summa ackumulerade avskrivningar	-6 512 384	-6 092 031
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden markanläggningar:</i>		
-Vid årets början	55 000	55 000
Summa ackumulerade anskaffningsvärde markanläggningar	55 000	55 000
<i>Akkumulerade avskrivningar markanläggningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-4 125	-1 375
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 750	-2 750
Summa ackumulerade avskrivningar markanläggningar	-6 875	-4 125
Bokfört värde byggnader	17 505 688	17 928 791
Bokfört värde mark	730 800	730 800
Summa bokfört värde byggnader och mark	18 236 488	18 659 591
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1985):	18 380 000	14 376 000
Taxeringsvärde mark:	4 437 000	2 961 000

Not 13 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	1 196	995
	1 196	995

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Gemensamhetsel	46 335	49 364
Bredband	6 876	6 876
Försäkring	31 016	28 102
Övrigt	8 978	8 768
	93 205	93 110

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Fondbehållning vid årets början	448 429	303 116
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	164 000	165 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-16 200	-19 687
Fondbehållning vid årets slut	596 229	448 429

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Stadshypotek	2020-09-30	1,55 %	3 149 629	3 242 265
Stadshypotek	2022-12-01	1,94 %	4 563 465	4 642 425
Stadshypotek	2020-09-28	1,09 %	3 200 328	3 265 976
Stadshypotek	2020-09-30	1,09 %	3 995 000	4 112 500
Totala skulder på bokslutsdagen			14 908 422	15 263 166
Nästa års amortering			-354 744	-354 744
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 418 976	-1 418 976
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			13 134 702	13 489 446
Totala skulder på bokslutsdagen			14 908 422	15 263 166
Avgår kortfristig del			-10 423 917	-7 550 072
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			4 484 505	7 713 094

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	354 744	354 744
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	10 069 173	7 195 328
	10 423 917	7 550 072

Not 18 Fond för inre underhåll

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Vid årets början	399 174	366 611
Årets avsättning	74 999	74 999
Uttag under året	-120 821	-42 436
Vid årets utgång	353 352	399 174

Not 19 Övriga skulder

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Personalens källskatt	20 017	750
Upplupna arbetsgivaravgifter	11 933	535
Övriga kortfristiga skulder	-	1 200
	31 950	2 485

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Lön	-	59 180
Sociala avgifter	-	14 911
Räntor	8 137	9 451
Förutbetalda avgifter/hyror	262 516	227 317
Borevision	9 320	9 135
El	23 610	26 019
Fjärrvärme	43 453	44 392
Snöröjning	9 516	-
Övrigt	7 070	10 719
	363 622	401 124

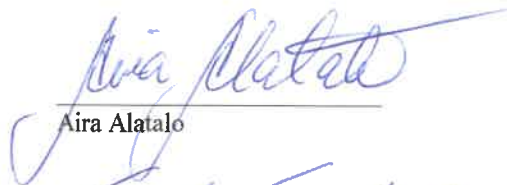
Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	15 784 000	22 322 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Kalix 2020-^{04.06.}.....-.....



Hans Sundell



Aira Alatalo



Linus Häggström



Taisto Finnholm



Berit Lindvall



Outi Sikström

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-^{05.04.}.....-.....



Roland Berggren

Av föreningen vald revisor



Richard Ohlsson

BoRevision AB

Utsedda av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSBs brf Jungfrun i Kalix, org.nr. 7164158284

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Jungfrun i Kalix 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. Revisornas 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. 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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, förfälskning, 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 HSBs brf Jungfrun i Kalix 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. Revisor 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.

Kalix den 4 / 5 2020



Richard Ohlsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Roland Berggren

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 (försäkringskostnader, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

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

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

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

Underhållskostnader

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

Värdehöjande underhåll

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

Avskrivningar

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Soliditet

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

Föreningens underhållsfond

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

Ställda säkerheter

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

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Vad är en bostadsrättsförening?

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

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

Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

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

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

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

Vad är en bostadsrätt?

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

Måste man vara medlem i föreningen?

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

Ägare

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

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

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

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

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

Hur fungerar ekonomin?

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

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

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

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.