



ÅRSREDOVISNING

HSB:s Brf Posthornet i Kalix

798200-0221

2019-01-01 - 2019-12-31



HSB – där möjligheterna bor

r

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Posthornet i Kalix, 798200-0221 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 Posthornet 10. På fastigheten har under år 1960 uppförts 2 flerfamiljshus med adress Köpmannagatan 10 och Torggatan 6. Dessutom finns 1 garagebyggnad, 7 st bilplatser i kallgarage och 48 st p-platser med motorvärmare. Föreningen har sitt säte i Kalix kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta m²</u>
1 rum och kök	10	306
2 rum och kök	19	1 090,5
3 rum och kök	16	1 034,5
4 rum och kök	5	420,0
7 rum och kök	1	141,5
Bostäder	51	2 992,5
Lokaler	19	1 320

Underhåll

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

Gjorda underhåll och investeringar

2006	Bastuanläggning	2014-2015	Ny ventilation
2009	Byte stamventiler	2016	Fasadrenovering
2010	Ytterdörrar lokaler	2016	Byte ytterdörrar
2010-2011	14 st nya parkeringsplatser	2017	Ny belysning, källardörrar
2011	Ny tvättstuga	2019	Renovering av bastu
2012	Ny elmätare		

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder. Renovering av bastu.

Styrelsen genomför den stadgeenliga besiktningen kontinuerligt. Senast den genomfördes var december 2019. Vid besiktningen framkom inga större brister.

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

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2 % from 2019-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2020 och beslutat om oförändrade avgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 598 kr/m²bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 54 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Helena Jakobsson	ordförande
Frida Larsson	vice ordförande
Gunilla Nilsson	sekreterare
Sven-Olof Sundqvist	ledamot
Maud Berglund	utsedd av HSB Norr

Suppleanter
Jessica Ellestad

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Helena Jakobsson och Gunilla Nilsson samt suppleanten Jessica Ellestad.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Helena Jakobsson, Maud Berglund, Gunilla Nilsson och Sven-Olof Sundqvist, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Ulf Sikström, vald av föreningen samt HSBs Riksförbund utsedda revisionsbolag, BoRevision AB.

Valberedning

Föreningen har inte tillsatt någon valberedning under året.

Representanter i HSB Norr's distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norr's distriktsstämma har varit Helena Jakobsson samt Gunilla Nilsson som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-02. Vid stämman deltog 12 medlemmar.



Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	Kalix vaktmästeri
El	Luleå energi, Vattenfall
Fjärrvärme	Vasa Värme
Vaktbolag	Vaktjänst Nord AB

Medlemsinformation

Under året har 6 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 67 (68) 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	2 509	2 486	2 483	2 412	2 322
Resultat efter fin.poster i tkr	155	206	274	128	161
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	598	587	575	575	564
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	431	444	449	463	431
Låneskuld, kr/m2 totalyta	-	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	492	504	502	487	487
Sparande, kr/m2 totalyta*	95	93	95		
Soliditet i %**	76,6	78,2	77,6	77,6	76,0

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningen har inga banklån.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	300 210	2 173 879	2 477 408	206 057
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2019-05-02			206 057	-206 057
lanspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-107 599	107 599	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		54 000	-54 000	
Årets resultat				154 988
Vid årets slut	300 210	2 120 280	2 737 064	154 988

r

Resultatdisposition

Belopp i kr

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

2 737 064

Årets resultat

154 988

Totalt att disponera

2 892 052

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning

2 892 052

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	2 509 177	2 486 293
Övriga rörelseintäkter	3	1 001	9 373
		<u>2 510 178</u>	<u>2 495 666</u>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Drift	4	-1 857 554	-1 914 957
Underhåll	5	-107 599	-48 072
Övriga externa kostnader	6	-92 159	-28 030
Personalkostnader	7	-150 969	-151 989
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-147 748	-147 748
		<u>-2 356 028</u>	<u>-2 290 797</u>
Rörelseresultat		154 150	204 869
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	838	1 188
		<u>838</u>	<u>1 188</u>
Resultat efter finansiella poster		154 988	206 057
Resultat före skatt		154 988	206 057
Årets resultat	10	154 988	206 057

~

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	11	3 538 460	3 686 208
Pågående nyanläggningar och förskott	12	-	20 394
		3 538 460	3 706 602
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		3 538 960	3 707 102
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		46 778	2 077
Aktuell skattefordran		68 682	82 870
Avräkning HSB Norr ek för		1 605 407	1 227 709
Övriga fordringar	13	10 701	10 701
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	109 307	105 235
		1 840 875	1 428 592
<i>Kassa och bank</i>		1 553 431	1 456 591
Summa omsättningstillgångar		3 394 306	2 885 183
SUMMA TILLGÅNGAR		6 933 266	6 592 285

h

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		300 210	300 210
Yttre underhållsfond	15	2 120 280	2 173 879
		<u>2 420 490</u>	<u>2 474 089</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 737 064	2 477 408
Årets resultat		154 988	206 057
		<u>2 892 052</u>	<u>2 683 465</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		5 312 542	5 157 554
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		98 043	72 018
Fond för inre underhåll	16	1 157 326	1 058 011
Övriga skulder	17	10 033	46 831
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	355 322	257 871
		<u>1 620 724</u>	<u>1 434 731</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 933 266	6 592 285

r

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 1,4% 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.

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.

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	2 164 176	2 184 268
Hysesintäkter	265 024	264 652
Intäkter el	141 166	143 917
Intäkter bredband	76 500	76 500
Intäkter kabel-tv	28 152	28 152
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	8 363	5 227
	2 683 381	2 702 716

Avgår

Avsättning för fond för inre underhåll	-160 067	-155 077
Avgiftsbortfall	-14 088	-61 262
Rabatter/Avdrag	-49	-84
	2 509 177	2 486 293

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	-	3 820
Försäkringsersättningar, bonus mm	1 001	5 553
	1 001	9 373

Not 4 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	249 798	271 900
Snöröjning och halkbekämpning	56 541	74 237
Reparationer	34 722	38 639
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	200 534	230 725
Uppvärmning	522 581	500 632
Vatten	258 637	254 721
Renhållning	83 677	90 347
Förvaltningskostnader	190 926	210 809
Försäkring	31 830	28 834
Fastighetsskatt/avgift	74 043	59 855
Kommunikation och media		
Datakommunikation	77 700	77 732
Kabel-TV	76 565	76 526
	1 857 554	1 914 957

Not 5 Underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen - bastu	107 599	-
Utfört underhåll installationer	-	48 072
	107 599	48 072

~

Not 6 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsmaterial	27 605	-
Telefon och porto mm	200	600
Kundförluster	60	-
Inkassokostnader, konsultkostnader	41 894	1 350
Bolagsverket	700	3 780
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	21 700	22 300
	92 159	28 030

Not 7 Personalkostnader

	2019	2018
Vicevärd har varit Sven-Olof Sundqvist		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för förtroendevalda</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	58 800	60 200
Vicevärd	60 000	55 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 000	3 000
Sociala kostnader förtroendevalda	21 856	25 087
Övriga personalkostnader	500	269
	144 156	143 556
<i>Kostnader för fastighetsskötsel</i>		
Löner för fastighetsskötsel	-	1 500
Sociala kostnader	-	245
Försäkring/medlemskap Fastigo	6 813	6 688
	150 969	151 989

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019	2018
Byggnader	136 456	136 453
Markinventarier	11 292	11 295
	147 748	147 748

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	-	162
Övriga ränteintäkter	838	1 026
Summa	838	1 188

Not 10 Årets resultat

	2019	2018
Årets resultat	154 988	206 057
Reservering till yttre underhållsfond	-54 000	-57 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	107 599	48 073
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	208 587	197 130

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>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	10 365 799	10 365 799
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	10 365 799	10 365 799
<i>Ackumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-6 907 443	-6 770 990
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-136 456	-136 453
Summa ackumulerade avskrivningar	-7 043 899	-6 907 443
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden markanläggningar:</i>		
-Vid årets början	103 375	103 375
Summa ackumulerade anskaffningsvärde	103 375	103 375
<i>Ackumulerade avskrivningar markanläggningar enligt plan:</i>		
- Vid årets början	-92 083	-80 788
- Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-11 292	-11 295
Summa ackumulerade avskrivningar	-103 375	-92 083
Bokfört värde byggnader	3 321 900	3 469 648
Bokfört värde mark	216 560	216 560
Summa bokfört värde byggnader och mark	3 538 460	3 686 208
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1960):	13 754 000	10 637 000
Taxeringsvärde mark:	4 186 000	2 975 000

Not 12 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	20 394	-
Omklassificeringar	-20 394	-
Bygglov carports	-	20 394
Redovisat värde vid årets slut	-	20 394

Not 13 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	10 701	10 701
	10 701	10 701

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Gemensamhetsel	47 794	48 998
Försäkring	23 374	20 145
Fordran moms	2 247	1 524
Kabel-tv	18 565	19 136
Bredband	12 751	12 751
Övrigt	4 576	2 681
	109 307	105 235

~

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Fondbehållning vid årets början	2 173 879	2 164 951
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	54 000	57 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-107 599	-48 072
Fondbehållning vid årets slut	2 120 280	2 173 879

Not 16 Fond för inre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	1 058 011	949 083
Årets avsättning	160 067	155 077
Uttag under året	-60 752	-46 149
Vid årets utgång	1 157 326	1 058 011

Not 17 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	1 500	20 460
Upplupna arbetsgivaravgifter	511	13 090
Momsskuld	8 022	12 021
Övriga kortfristiga skulder	-	1 260
	10 033	46 831

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	57 300	-
Sociala avgifter	13 729	-
Förutbetalda avgifter/hyror	191 609	166 184
Borevision	9 320	8 682
Föreningsvald revisor	3 000	-
El	21 317	25 624
Fjärrvärme	51 830	53 757
Övrigt	7 217	3 624
	355 322	257 871

Not 19 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Eventualförpliktelser

Inga

Inga

r

Kalix 2020-03-25


Helena Jakobsson

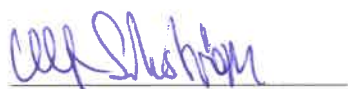

Frida Larsson


Gunilla Nilsson


Sven-Olof Sundqvist


Maud Berglund

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-03-31


Ulf Sikström
Av föreningen vald revisor


Pia Andersson
Borevision AB
Utsedda av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSBs brf Posthornet i Kalix, org.nr. 7982000221

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Posthornet 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSBs brf Posthornet 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

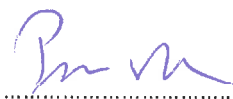
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

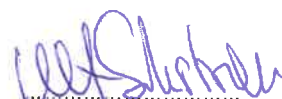
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar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

Kalix den 31 / 3 2020



Pia Andersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Ulf Sikström

Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING

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

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

Resultaträkningen

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

Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (tex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslån samt olika slag av kortfristiga skulder (försottshyror, 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 med ett s.k. bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

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

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

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

Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?

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