



# ÅRSREDOVISNING

**HSB Bostadsrättsförening Arenan i Luleå**  
769602-5662

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



**HSB – där möjligheterna bor**

~

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Arenan i Luleå, 769602-5662 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 Kronan 1:220. På fastigheten har under 2017 uppförts två punkthus med adress Kompanivägen 20-23 samt Kronan 4B och innehåller 98 bostadsrätter. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Tvåårsbesiktning genomförd december 2019. Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Då fastigheten är nybyggd är inget underhåll planerat de närmsta åren.

### Ekonomi

Styrelsen har fastställt budgeten för 2020 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 578 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 199 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

### Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

|                 |                          |
|-----------------|--------------------------|
| Curt Forsman    | ordförande               |
| Kåre Hedlund    | ledamot t o m 2020-02-23 |
| Tarja Lepola    | ledamot                  |
| Gunnar Thelin   | ledamot                  |
| Caroline Ajanki | ledamot                  |
| Tove Sundström  | ledamot t o m 2020-02-23 |
| Jan Lundmark    | Utsedd av HSB Norr       |

Suppleanter:  
Rolf Nyberg

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Curt Forsman, Tarja Lepola och Gunnar Thelin samt suppleanten Rolf Nyberg.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

### Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen samt två i förening av Curt Forsman och Gunnar Thelin.

### Revisorer

Revisorer har varit Lennart Järlstig, vald av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

### Valberedning

Valberedning har varit Rolf Lantto, Anton Larsson och Sandra Berg med Rolf Lantto som sammankallande.

### Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Curt Forsman samt Tarja Lepola som suppleant.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-20. Vid stämman deltog 43 medlemmar. Vid stämman togs andra beslutet om att anta HSB Normalstadgar 2011 version 5.

### Väsentliga avtal

| <i>Avtalstyp</i>  | <i>Leverantör</i> |
|-------------------|-------------------|
| Datakommunikation | Telenor           |
| Administration    | HSB Norr          |
| Fastighetsskötsel | HSB Norr          |
| El                | Luleå energi      |
| Fjärrvärme        | Luleå energi      |

### Medlemsinformation

Under året har 12 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 160 (161) 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   |
|----------------------------------------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning i tkr                  | 5 689  | 5 644  | 1 171  |
| Resultat efter fin.poster i tkr        | -1 998 | -1 959 | -364   |
| Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta | 578    | 578    | 578    |
| Driftskostnad, kr/m2 totalyta          | 319    | 313    | 311    |
| Låneskuld, kr/m2 totalyta              | 12 441 | 12 544 | 12 647 |
| Genomsnittlig ränta lån i %            | 1,6    | 1,7    | 1,7    |
| Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta   | 66     | 41     | 15     |
| Sparande, kr/m2 totalyta*              | 191    | 196    | 65     |
| Soliditet i %**                        | 65,4   | 65,4   | 60,5   |

\* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

\*\*Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Inflyttning skedde under hösten 2017, nyckeltalen 2017 för årsavgift, driftskostnad och ränta har beräknats för att motsvara helår.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 96 529 272 kr. Under året har föreningen amorterat 799 864 vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 121 år.

### Förändring i eget kapital

|                                                        | <i>Inbetalda<br/>insatser</i> | <i>Upplåtelse<br/>avgifter</i> | <i>Yttre<br/>underhållsfond</i> | <i>Balanserat<br/>resultat</i> | <i>Årets resultat</i> |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| Vid årets början                                       | 147 421 000                   | 40 849 000                     | 315 500                         | -679 622                       | -1 959 372            |
| Resultatdisposition enligt<br>stämmobeslut 2019-05-20  |                               |                                |                                 | -1 959 372                     | 1 959 372             |
| Ianspråktagande av yttre fond<br>enligt styrelsebeslut |                               |                                | -                               | -                              |                       |
| Reservering till yttre fond<br>enligt styrelsebeslut   |                               |                                | 199 000                         | -199 000                       |                       |
| Årets resultat                                         |                               |                                |                                 |                                | -1 998 469            |
| <b>Vid årets slut</b>                                  | <b>147 421 000</b>            | <b>40 849 000</b>              | <b>514 500</b>                  | <b>-2 837 994</b>              | <b>-1 998 469</b>     |

### Resultatdisposition

|                                                              | <i>Belopp i kr</i> |
|--------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</b> |                    |
| Balanserat resultat efter reservering till yttre fond        | -2 837 994         |
| Årets resultat                                               | -1 998 469         |
| <b>Totalt att disponera</b>                                  | <b>-4 836 463</b>  |

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

**Balanseras i ny räkning** **-4 836 463**

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

### Kommentarer till Årets resultat

Det negativa resultatet beror på avskrivningar. Enligt föreningens stadgar ska intäkterna endast täcka den löpande verksamheten samt avsättning till underhållsfond, vilket exkluderar avskrivningarna och inkluderar amorteringarna.

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Årets resultat             | -1 998 469     |
| Återläggning avskrivningar | 3 481 467      |
| Amorteringar               | -799 864       |
| Avsättning yttre fond      | -199 000       |
|                            | <b>484 134</b> |

✓

## 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          | 5 688 776                         | 5 643 866                         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 762                               | 17 543                            |
|                                                   |            | <b>5 689 538</b>                  | <b>5 661 409</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| Drift                                             | 4          | -2 471 408                        | -2 425 245                        |
| Övriga externa kostnader                          | 5          | -79 943                           | -54 623                           |
| Personalkostnader                                 | 6          | -57 520                           | -37 102                           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 7          | -3 481 467                        | -3 481 467                        |
|                                                   |            | <b>-6 090 338</b>                 | <b>-5 998 437</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>-400 800</b>                   | <b>-337 028</b>                   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 294                               | 396                               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 8          | -1 597 963                        | -1 622 740                        |
|                                                   |            | <b>-1 597 669</b>                 | <b>-1 622 344</b>                 |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>-1 998 469</b>                 | <b>-1 959 372</b>                 |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <b>-1 998 469</b>                 | <b>-1 959 372</b>                 |
| <b>Årets resultat</b>                             | 9          | <b>-1 998 469</b>                 | <b>-1 959 372</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                           | 10         | 278 565 698        | 282 047 165        |
|                                              |            | 278 565 698        | 282 047 165        |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |            |                    |                    |
| Andel i HSB Norr ek för                      |            | 500                | 500                |
|                                              |            | 500                | 500                |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <b>278 566 198</b> | <b>282 047 665</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |            |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |            |                    |                    |
| Kundfordringar                               |            | 2 338              | 161 068            |
| Avräkning HSB Norr ek för                    |            | 2 579 967          | 1 702 735          |
| Övriga fordringar                            | 11         | 424                | 68                 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12         | 277 525            | 299 525            |
|                                              |            | 2 860 254          | 2 163 396          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <b>2 860 254</b>   | <b>2 163 396</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <b>281 426 452</b> | <b>284 211 061</b> |

✓

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2019-12-31</i>  | <i>2018-12-31</i>  |
|----------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <i>Eget kapital</i>                          |            |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                    |                    |
| Inbetalda insatser                           |            | 147 421 000        | 147 421 000        |
| Upplåtelseavgift                             |            | 40 849 000         | 40 849 000         |
| Yttre underhållsfond                         | 13         | 514 500            | 315 500            |
|                                              |            | 188 784 500        | 188 585 500        |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | -2 837 994         | -679 622           |
| Årets resultat                               |            | -1 998 469         | -1 959 372         |
|                                              |            | -4 836 463         | -2 638 994         |
| <b>Eget kapital vid räkenskapsårets slut</b> |            | <b>183 948 037</b> | <b>185 946 506</b> |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14,18      | 63 019 408         | 96 529 272         |
|                                              |            | 63 019 408         | 96 529 272         |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |            |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 15         | 33 509 864         | 799 864            |
| Leverantörsskulder                           |            | 198 892            | 149 389            |
| Aktuell skatteskuld                          |            | 152 540            | 282 670            |
| Övriga skulder                               | 16         | -                  | 2 220              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17         | 597 711            | 501 140            |
|                                              |            | 34 459 007         | 1 735 283          |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>281 426 452</b> | <b>284 211 061</b> |

✓

Belopp i kr om inget annat anges.

## **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 1,4% på anskaffningsvärdet.

### *Finansiella tillgångar och skulder*

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

### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### *Skulder till kreditinstitut*

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

### *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. Nybyggda bostäder är befriade från fastighetsavgiften de första 15 åren.

### *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.



**Not 2 Nettoomsättning**

|                                                     | 2019             | 2018             |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Avgifter                                            | 4 481 580        | 4 481 580        |
| Hysesintäkter garage, p-platser                     | 661 379          | 636 251          |
| Intäkter el                                         | 189 452          | 120 451          |
| Intäkter vatten                                     | 303 667          | 283 033          |
| Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | 28 706           | 86 808           |
| Intäkter gemensamhetsutrymmen                       | 24 060           | 36 915           |
|                                                     | <b>5 688 844</b> | <b>5 645 038</b> |
| <i>Avgår</i>                                        |                  |                  |
| Rabatter/Avdrag                                     | -68              | -1 172           |
|                                                     | <b>5 688 776</b> | <b>5 643 866</b> |

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

|          | 2019-12-31 | 2018-12-31    |
|----------|------------|---------------|
| Bonus mm | 762        | 17 543        |
|          | <b>762</b> | <b>17 543</b> |

**Not 4 Drift**

|                                     | 2019             | 2018             |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel                   | 340 077          | 267 622          |
| Snöröjning och halkbekämpning       | 101 546          | 89 994           |
| Reparationer                        | 51 064           | 50 411           |
| Taxebundna utgifter och uppvärmning |                  |                  |
| El                                  | 397 894          | 389 358          |
| Uppvärmning                         | 307 737          | 372 602          |
| Vatten                              | 287 714          | 200 885          |
| Renhållning                         | 156 815          | 166 488          |
| Förvaltningskostnader               | 415 470          | 444 236          |
| Försäkring                          | 84 353           | 81 266           |
| Fastighetsskatt/avgift              | 86 270           | 66 270           |
| Kommunikation och media             |                  |                  |
| Datakommunikation                   | 242 468          | 296 113          |
|                                     | <b>2 471 408</b> | <b>2 425 245</b> |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                                    | 2019          | 2018          |
|----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Förbrukningsinventarier, -material, hyra av mattor | 36 083        | 11 220        |
| Kreditupplysningar                                 | 3 240         | 6 600         |
| Bankkostnader                                      | 703           | 795           |
| Bolagsverket mm                                    | 1 825         | 1 308         |
| Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB   | 38 092        | 34 700        |
|                                                    | <b>79 943</b> | <b>54 623</b> |

~

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                               | 2019          | 2018          |
|---------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b> |               |               |
| <i>Kostnader för arvoden</i>                                  |               |               |
| Arvoden enligt stämmobeslut                                   | 39 250        | 24 815        |
| Revisionsarvode enligt stämmobeslut                           | 6 333         | 3 417         |
| Sociala kostnader förtroendevalda                             | 7 218         | 8 870         |
|                                                               | <u>52 801</u> | <u>37 102</u> |
| Övriga personalkostnader (utbildning, möteskostnader)         | 4 719         | -             |
|                                                               | <u>57 520</u> | <u>37 102</u> |

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|           | 2019             | 2018             |
|-----------|------------------|------------------|
| Byggnader | 3 481 467        | 3 481 467        |
|           | <u>3 481 467</u> | <u>3 481 467</u> |

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                           | 2019             | 2018             |
|-------------------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader för fastighetsanknutna lån | 1 595 280        | 1 620 681        |
| Övriga finansiella kostnader              | 2 683            | 2 059            |
|                                           | <u>1 597 963</u> | <u>1 622 740</u> |

**Not 9 Årets resultat**

|                                                                  | 2019              | 2018              |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Årets resultat                                                   | -1 998 469        | -1 959 372        |
| Reservering till yttre underhållsfond                            | -199 000          | -199 000          |
| <b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b> | <b>-2 197 469</b> | <b>-2 158 372</b> |

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

✓

**Not 10 Byggnader och mark**

|                                                       | 2019-12-31         | 2018-12-31         |
|-------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>     |                    |                    |
| - Vid årets början                                    | 249 699 000        | 249 699 000        |
| <b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b> | <b>249 699 000</b> | <b>249 699 000</b> |
| <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>        |                    |                    |
| - Vid årets början                                    | -4 351 835         | -870 368           |
| - Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet | -3 481 467         | -3 481 467         |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>               | <b>-7 833 302</b>  | <b>-4 351 835</b>  |
| Bokfört värde byggnader                               | 241 865 698        | 245 347 165        |
| Bokfört värde mark                                    | 36 700 000         | 36 700 000         |
| <b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>         | <b>278 565 698</b> | <b>282 047 165</b> |
| Taxeringsvärde byggnader (värdeår 2017):              | 125 947 000        | 96 387 000         |
| Taxeringsvärde mark:                                  | 41 680 000         | 24 240 000         |

**Not 11 Övriga fordringar**

|             | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-------------|------------|------------|
| Skattekonto | 424        | 68         |
|             | <b>424</b> | <b>68</b>  |

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                       | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Upplupen elintäkt     | 59 107         | 54 968         |
| Upplupen vattenintäkt | 101 099        | 83 413         |
| Försäkring            | 57 345         | 55 685         |
| Bredband              | 59 974         | 60 146         |
| Teknisk förvaltning   | -              | 45 313         |
|                       | <b>277 525</b> | <b>299 525</b> |

**Not 13 Fond för yttre underhåll**

|                                                   | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|---------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Fondbehållning vid årets början                   | 315 500        | 116 500        |
| Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut | 199 000        | 199 000        |
| <b>Fondbehållning vid årets slut</b>              | <b>514 500</b> | <b>315 500</b> |

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

|                                                       | <i>Ränte konv. datum</i> | <i>Ränta</i> | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------|-------------------|-------------------|
| Stadshypotek                                          | 2020-12-01               | 1,13 %       | 32 710 000        | 32 710 000        |
| Stadshypotek                                          | 2022-12-01               | 1,77 %       | 32 710 000        | 32 710 000        |
| Stadshypotek                                          | 2024-12-01               | 2,06 %       | 31 109 272        | 31 909 136        |
| Totala skulder på bokslutsdagen                       |                          |              | 96 529 272        | 97 329 136        |
| Nästa års amortering                                  |                          |              | -799 864          | -799 864          |
| Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till        |                          |              | -3 199 456        | -3 199 456        |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till       |                          |              | 92 529 952        | 93 329 816        |
| Totala skulder på bokslutsdagen                       |                          |              | 96 529 272        | 97 329 136        |
| Avgår kortfristig del                                 |                          |              | -33 509 864       | -799 864          |
| <b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b> |                          |              | <b>63 019 408</b> | <b>96 529 272</b> |

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                            | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld       |                   |                   |
| Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar | 799 864           | 799 864           |
| Lån att omförhandla nästa räkenskapsår     | 32 710 000        | -                 |
|                                            | <b>33 509 864</b> | <b>799 864</b>    |

**Not 16 Övriga skulder**

|                             | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Övriga kortfristiga skulder | -                 | 2 220             |
|                             | <b>-</b>          | <b>2 220</b>      |

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                             | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Arvoden                     | 39 250            | 24 815            |
| Soc avg på arvoden          | 7 527             | 8 870             |
| Räntor                      | -                 | 4 461             |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 435 589           | 351 804           |
| Borevision                  | 10 600            | 10 500            |
| Föreningsvald revisor       | 1 750             | 3 417             |
| El                          | 41 577            | 41 432            |
| Fjärrvärme                  | 41 505            | 52 444            |
| Snöröjning                  | 19 313            | 1 250             |
| Övrigt                      | 600               | 2 147             |
|                             | <b>597 711</b>    | <b>501 140</b>    |

**Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

|                                                                      | <i>2019-12-31</i>  | <i>2018-12-31</i>  |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder | 112 000 000        | 112 000 000        |
| <b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>              | <b>112 000 000</b> | <b>112 000 000</b> |
| <i>Eventalförpliktelser</i>                                          | <i>Inga</i>        | <i>Inga</i>        |



Luleå 2020-04-27



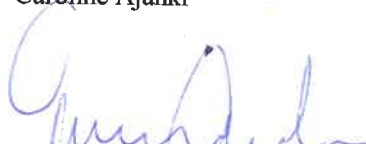
Curt Forsman



Caroline Ajanki



Tarja Lepola



Gunnar Thelin



Jan Lundmark

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-29



Pia Andersson  
BoRevision AB  
utsedda av HSB Riksförbund



Lennart Järlstig  
Av föreningen vald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSBs brf Arenan i Luleå, org.nr. 7696025662

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Arenan i Luleå för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSBs brf Arenan i Luleå för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

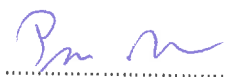
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

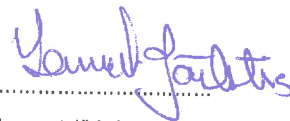
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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.

Pålägg den 29/4 2020



Pia Andersson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Lennart Järlstig

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

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

## TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

### Driftkostnader

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

### Underhållskostnader

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

### Värdehöjande underhåll

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

### Avskrivningar

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

### Anläggningstillgångar

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

### Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

### Långfristiga skulder

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

### Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år.

### Soliditet

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

### Föreningens underhållsfond

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

### Ställda säkerheter

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

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Vad är en bostadsrättsförening?

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

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

### **Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?**

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

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

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

### **Vad är en bostadsrätt?**

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

### **Måste man vara medlem i föreningen?**

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

### **Ägare**

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

### **Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?**

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

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

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

### **Hur fungerar ekonomin?**

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

### **Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?**

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

### **Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?**

Det finns inga arvodesnivåer som kan sägas vara normala. Alltifrån inget arvode alls till relativt höga belopp förekommer. Det är ansvarsfullt att vara styrelseledamot men också givande. Lagen säger inget om arvodering, men i stadgarna finns oftast en bestämmelse om arvode ska fattas av ordinarie föreningsstämma.

### **Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?**

En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras men ett s.k bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

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

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

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

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

**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.