



ÅRSREDOVISNING 2020

HSBs Brf Björkskatan i Luleå
716415-7229

2020-01-01 - 2020-12-31

TM

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSBs Brf Björskatan i Luleå, 716415-7229 får härmed avge årsredovisning för 2020.

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 fastigheterna Björskatan 1:231-239 och 1:242-246. På fastigheten har under 1977 uppförts 48 flerfamiljshus med adress Snövägen 1-499 och 2-224 och innehåller 424 bostadsrätter och 3 lokaler. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun. Föreningen har mark med tomträtt som löper t o m 2027-03-14.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
1 rum och kök	40	
2 rum och kök	172	
3 rum och kök	172	
4 rum och kök	40	
Bostäder	424	29 213
Lokaler	3	67
Garageplatser	102	
Bilplatser i p-däck	176	
Bilplatser med motorvärmare	120	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Bytt soprumsdörrar
- Renoverat 6 stycken kvarstående innergårdar
- Bytt stolpbelysning till LED samt konverterat entrébelysningen till LED

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen kontinuerligt under året. Vid besiktningen 2020-05-19 framkom det att det fanns plogskador på området, mindre blesstyrer på träfasaderna på byggnaderna samt att parkeringshusets fasad är i behov av renovering.

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

- Besikta avloppsnätet under våren 2021 inför eventuell relining
- Renovera parkeringshusets fasad
- Renovera bastu och relax
- Måla kvartersgården

Föreningen har momsregistrerats under verksamhetsåret då föreningen bedriver momspliktig försäljning av individuellt mätt och debiterad el.

TM

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 5,4 % fr.o.m. 2007-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2021 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 546 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 196 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 2 000 kr/år av lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Jonas Damm	ordförande t.o.m. 2021-02-25
Lena Niemi	vice ordförande, ordförande fr.o.m. 2021-02-25
Börje Lantto	ledamot
Henry Pekkari	ledamot
Thomas Olsson Lasu	ledamot
Gunnel Zetterkvist	ledamot
Niklas Kihlberg	ledamot
Peter Löwdin	utsedd av HSB Norr

Suppleanter

Marita Larsson
Janaki Öhlund

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Lena Niemi och Börje Lantto samt suppleanterna Marita Larsson och Janaki Öhlund.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Jonas Damm, Lena Niemi, Gunnel Zetterkvist och Niklas Kihlberg, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Roger Stenberg med Herbert Aasa som suppleant, valda av föreningen, samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Kristina Damm, Pirkko Ervasti och Taisto Rantaniemi med Kristina Damm som sammankallande.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Jonas Damm samt Lena Niemi som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11. Vid stämman deltog 39 medlemmar, varav 10 via fullmakt. Till föreningsstämman inkom två motioner som behandlades enligt följande:

1) Byte av befintlig gatubelysning till LED-belysning

Då styrelsen redan beslutat om och påbörjat arbetet med utbyte av befintlig gatubelysning ansågs motionen vara besvarad.

2) Byte av motorvärmastyrning

Stämman gav bifall till styrelsens förslag att avslå motionen.

TM

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Förvaltare	HSB Norr
Fastighetsskötsel	Riksbyggen
El	Luleå Energi
Fjärrvärme	Luleå Energi

Medlemsinformation

Under året har 45 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 545 (555) 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

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	18 646	18 235	18 255	18 218	18 205
Resultat efter fin.poster i tkr	4 218	-525	3 253	4 282	4 225
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	546	546	546	546	546
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	408	369	365	357	358
Låneskuld, kr/m2 totalyta	480	543	595	694	799
Genomsnittlig ränta lån i %	0,9	1,4	1,4	1,3	1,5
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	1 224	1 235	1 257	1 153	1 016
Soliditet i %*	72	68	68	62	56
Sparande, kr/m2 totalyta**	216	185	191	198	

* Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

** Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 14 050 000 kr. Under året har föreningen amorterat 1 850 000 kr, varav 1 000 000 kr är extra amortering utöver plan. Föreningen amorteringstakt motsvarar 14 år exklusive extra amorteringar.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 900 000	36 160 587	3 296 210	-524 675
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-06-11			-524 675	524 675
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-532 370	532 370	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		196 000	-196 000	
Årets resultat				4 217 616
Vid årets slut	1 900 000	35 824 217	3 107 905	4 217 616

7m

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

Årets resultat

Totalt att disponera

Belopp i kr

3 107 905

4 217 616

7 325 521

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning

7 325 521

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

TML

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	18 646 175	18 239 871
Övriga rörelseintäkter	3	12 639	26 435
		<u>18 658 814</u>	<u>18 266 306</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-10 815 326	-10 805 145
Underhåll	5	-532 370	-4 463 255
Övriga externa kostnader	6	-154 812	-222 665
Personalkostnader	7	-89 612	-100 216
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 586 855	-1 468 024
		<u>-13 178 975</u>	<u>-17 059 305</u>
Rörelseresultat		<u>5 479 839</u>	<u>1 207 001</u>
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 414	1 518
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 263 637	-1 733 194
		<u>-1 262 223</u>	<u>-1 731 676</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>4 217 616</u>	<u>-524 675</u>
Resultat före skatt		<u>4 217 616</u>	<u>-524 675</u>
Årets resultat	10	<u>4 217 616</u>	<u>-524 675</u>

TML

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11,20	51 521 103	48 615 971
Inventarier	12	181 843	90 750
		<u>51 702 946</u>	<u>48 706 721</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		450	450
		<u>450</u>	<u>450</u>
Summa anläggningstillgångar		51 703 396	48 707 171
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 065	11 339
Avräkning HSB Norr ek för		10 054 023	11 087 138
Övriga fordringar	13	35 474	9 448
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 127 943	-
		<u>11 226 505</u>	<u>11 107 925</u>
Summa omsättningstillgångar		11 226 505	11 107 925
SUMMA TILLGÅNGAR		62 929 901	59 815 096

TML

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 900 000	1 900 000
Yttre underhållsfond	15	35 824 217	36 160 587
		<u>37 724 217</u>	<u>38 060 587</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 107 905	3 296 210
Årets resultat		4 217 616	-524 675
		<u>7 325 521</u>	<u>2 771 535</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		45 049 738	40 832 122
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16,20	13 050 000	7 375 000
Övriga långfristiga skulder		2 900	-
		<u>13 052 900</u>	<u>7 375 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	1 000 000	8 525 000
Leverantörsskulder		1 587 624	1 314 451
Aktuell skatteskuld		75 866	53 818
Övriga skulder	18	237 822	264 178
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 925 951	1 450 527
		<u>4 827 263</u>	<u>11 607 974</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 929 901	59 815 096

Tm

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. §5 fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har nyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2019 enligt K3:s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års redovisning.

Vid tillämpning av K3 periodiseras intäkter och kostnader, vilket påverkar jämförbarheten med föregående år eftersom intäkter och kostnader inte har periodiserats tidigare år.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader och markanläggningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentfördelningen 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 såväl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15-120 år och sker i snitt med 1,9 % 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 1429 kr/lgh för 2020, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1 % av taxeringsvärdet.

TM

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 %.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

TM

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Avgifter	15 964 512	15 964 512
Hysesintäkter	1 369 594	1 374 276
Intäkter el*	137 556	202 940
Intäkter bredband	636 000	636 000
Intäkter kabel-tv	457 920	-
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	61 710	57 608
Intäkter gemensamhetsutrymmen	18 950	4 800
	<u>18 646 242</u>	<u>18 240 136</u>
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-67	-265
	<u>18 646 175</u>	<u>18 239 871</u>

*Fr.o.m. 2020-01-01 började föreningen ta ut moms på individuellt mätt och debiterad el. Föreningen har minskat debiteringen för el med motsvarande momspåslag.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	12 639	26 435
	<u>12 639</u>	<u>26 435</u>

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	815 481	1 008 551
Snöröjning och halkbekämpning	576 030	391 917
Reparationer	989 157	888 998
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	825 201	803 708
Uppvärmning	3 080 128	2 783 875
Vatten	1 277 127	1 382 985
Renhållning	701 577	707 084
Förvaltningskostnader	1 031 454	837 245
Försäkringar	-	236 522
Fastighetsskatt/avgift	692 526	670 478
Kommunikation och media		
Datakommunikation	477 000	636 000
Kabel-TV	349 645	457 782
	<u>10 815 326</u>	<u>10 805 145</u>

Not 5 Periodisk underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	251 697	241 118
Utfört underhåll installationer	-	259 600
Utfört underhåll huskropp utvändigt	-	597 125
Utfört underhåll mark	280 673	3 216 307
Utfört underhåll garage och parkering	-	149 105
	<u>532 370</u>	<u>4 463 255</u>

TML

Not 6 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsmaterial och - inventarier	14 548	52 268
Telefon och porto mm	6 397	8 288
Kundförluster	546	9 900
Bank och konsultkostnader	655	27 635
Bolagsverket, gåvor, övrigt	746	1 584
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	131 920	122 990
	154 812	222 665

Not 7 Personalkostnader

	2020	2019
Vicevärd har varit Ola Wallgren, HSB		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	63 300	76 800
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	6 000	6 000
Sociala kostnader förtroendevalda	13 948	13 438
	83 248	96 238
<i>Kostnader för löner</i>		
Övriga personalkostnader	6 364	3 978
	89 612	100 216

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Byggnader	1 535 244	1 445 336
Inventarier	33 032	226 880
Markanläggningar	18 579	-
	1 586 855	1 468 024

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Tomträttsavgäld	1 126 007	1 501 342
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	137 219	231 852
Övriga finansiella kostnader	411	-
Summa	1 263 637	1 733 194

Not 10 Årets resultat

	2020	2019
Årets resultat	4 217 616	-524 675
Reservering till yttre underhållsfond	-196 000	-3 805 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	532 370	4 463 255
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	4 553 986	133 580

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

TML

Not 11 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	76 862 355	76 285 920
-Årets anskaffningar	-	576 435
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	76 862 355	76 862 355
<i>Akkumulerade avskrivningar byggnader enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-28 246 384	-26 801 048
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 535 244	-1 445 336
Summa ackumulerade avskrivningar byggnader	-29 781 628	-28 246 384
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden markanläggningar:</i>		
-Vid årets början	-	-
-Årets anskaffningar - renovering innergårdar	4 458 955	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde markanläggningar	4 458 955	-
<i>Akkumulerade avskrivningar markanläggningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-18 579	-
Summa ackumulerade avskrivningar markanläggningar	-18 579	-
Bokfört värde byggnader	47 080 727	48 615 971
Bokfört värde markanläggningar	4 440 376	-
Summa bokfört värde byggnader och markanläggningar	51 521 103	48 615 971
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1977):	215 777 000	215 777 000
Taxeringsvärde mark med tomträtt	77 886 000	77 886 000

Not 12 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	148 838	35 400
-Nyanskaffningar		
Utemöbler	124 125	113 438
	272 963	148 838
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-58 088	-35 400
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-33 032	-22 688
	-91 120	-58 088
Redovisat värde vid årets slut	181 843	90 750

Not 13 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	26 026	-
Skattekonto	9 448	9 448
	35 474	9 448

TML

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Kabel-TV	118 087	-
Bredband	159 000	-
Fastighetsskötsel	210 377	-
Fastighetsförsäkring	262 895	-
Tomträttsavgäld	375 336	-
Övrigt	2 248	-
	1 127 943	-

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Fondbehållning vid årets början	36 160 587	36 818 842
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	196 000	3 805 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-532 370	-4 463 255
Fondbehållning vid årets slut	35 824 217	36 160 587

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte korv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	2023-07-30	0,65 %	6 675 000	8 025 000
Nordea	2024-09-18	0,93 %	7 375 000	7 875 000
Totala skulder på bokslutsdagen			14 050 000	15 900 000
Nästa års amortering			-1 000 000	-800 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-4 000 000	-3 200 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			9 050 000	11 900 000
Totala skulder på bokslutsdagen			14 050 000	15 900 000
Avgår kortfristig del			-1 000 000	-8 525 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			13 050 000	7 375 000

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	1 000 000	800 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	-	7 725 000
	1 000 000	8 525 000

Not 18 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Inre fond	193 853	222 554
Personalens källskatt	20 790	24 840
Upplupna arbetsgivaravgifter	13 948	13 438
Övriga kortfristiga skulder	9 231	3 346
	237 822	264 178

TML

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntor	5 902	8 906
Förutbetalda avgifter/hyror	1 438 568	1 441 621
Revision	26 000	-
El	71 338	-
Fjärrvärme	356 123	-
Övrigt	28 020	-
	1 925 951	1 450 527

Not 20 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

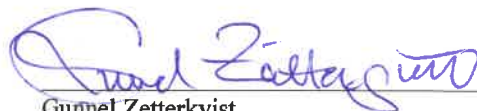
	2020-12-31	2019-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	41 459 000	40 915 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	41 459 000	40 915 000

Eventualförpliktelser *Inga* *Inga*

Luleå 2021-~~01-21~~ **04-21**



Lena Niemi



Gunnel Zetterkvist



Börje Lantto



Henry Pekkari



Niklas Kihlberg



Thomas Olsson Lasu



Peter Löwdin

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-~~05-20~~ **05-20**



Roger Stenberg
av föreningen vald revisor



Tommy Mårtensson
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Björkskatan i Luleå, org.nr. 7164157229

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Björkskatan i Luleå för år 2020.

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 2020 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 *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 HSB brf Björskatan i Luleå för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

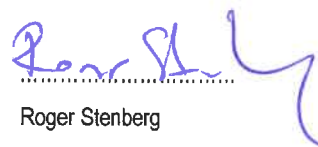
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar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

Luleå den 20/5 2021



Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Roger Stenberg

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 erhålla 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 överlätas på samma sätt som andra tillgångar.

Måste man vara medlem i föreningen?

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

Ägare

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

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

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

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

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

Hur fungerar ekonomin?

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

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

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

Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?

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

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

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

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

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

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

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningen kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse att föreningens ekonomi 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.