



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Flyget i Luleå
797000-0621

2020-01-01 - 2020-12-31
TM

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Flyget i Luleå, 797000-0621 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 fastigheten Bergnäset 2:437. På fastigheten har under 1963 uppförts tre flerfamiljshus med adresserna Parkvägen 40 A-C, 46 A-C samt Västra Skolgatan 9-11 A-B. Fastigheten innehåller 44 bostadsrätter och två lokaler. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m2
1 rum och kök	4	
2 rum och kök	12	
3 rum och kök	24	
4 rum och kök	4	
Bostäder	44	3 062
Lokaler	2	159
Hobbylokaler	6	110
Garageplatser	25	
Bilplatser med motorvärmare.	38	
Gästparkeringar utan motorvärmare	2	

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

Gjorda underhåll och investeringar

2012	Nya säkerhetsdörrar och lås	2015	Nya torkskåp i tvättstuga
2012	Fastighetsboxar	2015	Nya entréportar
2012	Nya pumpar pannrum	2015	Avveckling av skyddsrum
2013	Ombyggnad bastu	2015	Bytt till ledbelysn vid entréer/kallgarage
2014	Nya portar varmgarage nr 1-12	2016	Nya värmeväxlare inkl nytt styrsystem
2014	Ny belysning gårdsplan samt varmgaragen	2017	Nya balkonger med inglasning
2014	Effektmätare i kallgaragen	2018	Relining kök, toaletter på 4:or, källare o garage
2015	Omb del av pannrum till hobbylokal	2018	Bytt spill-, dag- och vattenledningar
		2020	Ny tvättmaskin

TH

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen i augusti 2020 och konstaterat att inget större behov av reparation föreligger.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen nya entrétak, ombyggnad av lekpark.

Föreningen har under året momsregistrerats då föreningen bedriver momspliktig försäljning av individuellt mått och debiterad el.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 3 % from 2019-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2021 och beslutat om oförändrade avgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 438 kr/m² bostadslägenhetsyta under året.

Årets avsättning till underhållsfond 36000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 10 % av prisbasbeloppet från lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Leif Grundström
Gunilla Ökvist
Kristina Nordberg
Birgitta Bäckman

ordförande
sekreterare
ledamot
ledamot

Daniel Engman

utsedd av HSB Norr fr o m 2019-09-10

Suppleanter
Malin Löf
Jan-Åke Pettersson

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Leif Grundström och Gunilla Ökvist samt för suppleanterna Malin Löf och Jan-Åke Pettersson.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit styrelsen samt Leif Grundström och Gunilla Ökvist, två i förening

Revisorer

Revisorer har varit Marianne Wallbäcks med Mari Haapalahti som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Tage Vikström och Eva Pettersson med Tage Vikström som sammankallande.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Kristina Nordberg samt Gunilla Ökvist som suppleant.

TM

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-02. Vid stämman deltog 17 medlemmar.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Försäkring	Länsförsäkringar
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Luleå energi

Medlemsinformation

Under året har 3 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 60(60) 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	1 967	1 968	1 892	1 827	1 580
Resultat efter fin.poster i tkr	58	280	247	237	118
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	438	438	425	425	425
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	339	340	340	311	322
Låneskuld, kr/m2 totalyta	2 769	2 813	2 794	2 539	1 017
Genomsnittlig ränta lån i %	1,3	1,3	1,3	1,6	0,4
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	675	721	704	687	671
Sparande, kr/m2 totalyta*	173	185	157	126	74
Soliditet i %**	27,1	26,5	25,2	24,9	40,8

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll.

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 8 920 265 kr. Under året har föreningen amorterat 139 488 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 64 år.

THL

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	142 300	2 322 404	789 554	280 071
Egna lägenheter	-3 500			
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-06-02			280 070	-280 071
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-185 631	185 631	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		36 000	-36 000	
Årets resultat				57 931
Vid årets slut	138 800	2 172 773	1 219 255	57 931

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	1 219 255
Årets resultat	57 931
Totalt att disponera	1 277 186

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	1 277 186
--------------------------------	------------------

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

TM

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	1 966 797	1 968 215
Övriga rörelseintäkter	3	3	16 348
		1 966 800	1 984 563
Rörelsekostnader			
Drift	4	-1 091 788	-1 096 655
Underhåll	5	-185 631	-
Övriga externa kostnader	6	-39 528	-28 138
Personalkostnader	7	-163 831	-147 454
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-314 621	-314 621
		-1 795 399	-1 586 868
Rörelseresultat		171 401	397 695
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	103	117
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-113 573	-117 741
		-113 470	-117 624
Resultat efter finansiella poster		57 931	280 071
Resultat före skatt		57 931	280 071
Årets resultat	11	57 931	280 071

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	12	12 074 061	12 388 682
		12 074 061	12 388 682
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		450	450
		450	450
Summa anläggningstillgångar		12 074 511	12 389 132
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	60
Avräkning HSB Norr ek för		1 074 788	837 129
Övriga fordringar	13	46 871	45 096
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	57 224	55 041
		1 178 883	937 326
Summa omsättningstillgångar		1 178 883	937 326
SUMMA TILLGÅNGAR		13 253 394	13 326 458

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		138 800	138 800
Yttre underhållsfond	15	2 172 773	2 322 404
		2 311 573	2 461 204
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 219 255	789 554
Årets resultat		57 931	280 071
		1 277 186	1 069 625
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		3 588 759	3 530 829
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16,21	4 842 306	7 094 183
		4 842 306	7 094 183
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	4 077 959	1 965 570
Leverantörsskulder		116 902	185 085
Aktuell skatteskuld		6 269	3 981
Fond för inre underhåll	18	302 817	304 865
Övriga skulder	19	2 815	38 205
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	315 567	203 740
		4 822 329	2 701 446
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 253 394	13 326 458

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,8 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

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

Finansiella tillgångar och skulder

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum 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 1 429 kr/lgh för 2020, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings räntetäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent.

Yttre underhållsfond

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Avgifter	1 341 884	1 341 884
Hysesintäkter	325 836	318 340
Intäkter el	22 588	27 625
Intäkter bredband	66 000	66 000
Intäkter balkonger	300 960	300 960
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	3 186	7 063
	2 060 454	2 061 872
<i>Avgår</i>		
Avsättning för fond för inre underhåll	-60 000	-60 000
Avgiftsbortfall	-33 656	-33 656
	1 966 797	1 968 215

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringsersättning, bonus	3	16 348
	3	16 348

Not 4 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	95 395	55 608
Snöröjning och halkbekämpning	73 307	72 013
Reparationer	52 027	64 672
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	79 143	77 399
Uppvärmning	307 617	314 192
Vatten	102 499	131 278
Renhållning	68 134	68 021
Förvaltningskostnader	118 226	117 193
Försäkring	36 509	39 643
Fastighetsskatt/avgift	70 366	68 078
Kommunikation och media		
Datakommunikation	66 000	66 000
Kabel-TV	22 565	22 558
	1 091 788	1 096 655

Not 5 Periodisk underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll installationer	101 974	-
Utfört underhåll huskropp utvändigt	40 568	-
Utfört underhåll garage och parkering	43 089	-
	185 631	-

Not 6 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsmaterial och - inventarier	20 144	2 507
Telefon och porto mm	531	2 875
Kundförluster	120	-
Bankkostnader	331	2 995
Bolagsverket, övrigt	700	1 688
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	17 702	18 073
	39 528	28 138

Not 7 Personalkostnader

	2020	2019
Vicevärd har varit Eivor Andersson samt Tage Vikström		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för förtroendevalda</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	59 400	53 069
Vicevärd	80 860	69 500
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 200	2 000
Sociala kostnader förtroendevalda	22 146	21 382
	164 606	145 951
<i>Kostnader för fastighetsskötsel</i>		
Pensionskostnader	-820	871
Övriga personalkostnader	45	632
	163 831	147 454

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Byggnader	314 621	314 621
	314 621	314 621

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Övriga ränteintäkter	103	117
Summa	103	117

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	113 554	117 741
Övriga finansiella kostnader	19	
Summa	113 573	117 741

Not 11 Årets resultat

	2020	2019
Årets resultat	57 931	280 071
Reservering till yttre underhållsfond	-36 000	-54 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	185 631	-
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	207 562	226 071

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

Not 12 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	17 516 198	15 879 621
-Omklassificeringar	-	1 323 352
-Årets anskaffningar	-	313 225
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	17 516 198	17 516 198
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-5 204 991	-4 890 370
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-314 621	-314 621
Summa ackumulerade avskrivningar	-5 519 612	-5 204 991
Bokfört värde byggnader (värdeår 1963):	11 996 586	12 311 207
Bokfört värde mark	77 475	77 475
Summa bokfört värde byggnader och mark	12 074 061	12 388 682
Taxeringsvärde byggnader:	21 232 000	21 232 000
Taxeringsvärde mark:	8 317 000	8 317 000

Not 13 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	1 775	-
Skattekonto	45 096	45 096
	46 871	45 096

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Kabel-tv	5 642	5 641
Försäkringar	38 638	36 509
Bredband	11 001	11 000
Övrigt	1 943	1 891
	57 224	55 041

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Fondbehållning vid årets början	2 322 404	2 268 404
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	36 000	54 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-185 631	-
Fondbehållning vid årets slut	2 172 773	2 322 404

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Stadshypotek	2022-07-30	1,30 %	580 500	586 500
Stadshypotek	2024-01-30	0,91 %	1 604 375	1 629 875
Stadshypotek	2023-03-30	1,14 %	1 810 750	1 836 250
Stadshypotek	2023-09-01	1,62 %	917 933	932 185
Stadshypotek	2021-12-01	1,46 %	2 820 000	2 865 000
Stadshypotek	2021-04-30	1,18 %	965 000	975 000
Stadshypotek	2021-09-02	0,87 %	221 707	234 943
Totala skulder på bokslutsdagen			8 920 265	9 059 753
Nästa års amortering			-139 488	-139 488
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-557 952	-557 952
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			8 222 825	8 362 313
Totala skulder på bokslutsdagen			8 920 265	9 059 753
Avgår kortfristig del			-4 077 959	-1 965 570
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			4 842 306	7 094 183

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	139 488	139 488
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	3 938 471	1 826 082
	4 077 959	1 965 570

Not 18 Fond för inre underhåll

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Vid årets början	304 865	252 364
Årets avsättning	60 000	60 000
Uttag under året	-62 048	-7 499
Vid årets utgång	302 817	304 865

Not 19 Övriga skulder

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Personalens källskatt	2 100	18 319
Upplupna arbetsgivaravgifter	715	12 866
Övriga kortfristiga skulder	-	7 020
	2 815	38 205

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Lön	57 400	-
Semesterlöneskuld	13 258	-
Upplupna räntor	7 592	8 401
Förutbetalda avgifter/hyror	173 884	134 586
Revisionsarvode	9 600	9 320
Föreningsvald revisor	2 200	-
El	7 745	8 512
Fjärrvärme	40 422	41 760
Övrigt	3 466	1 161
	315 567	203 740

Not 21 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	9 162 000	9 162 000

Eventualförpliktelser

Inga

Inga

TM

Luleå 2021-.....-.....



Leif Grundström



Gunilla Ökvist



Birgitta Bäckman



Kristina Nordberg



Daniel Engman

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-05-11



Marianne Wallbäcks

Av föreningen vald revisor



Tommy Mårtensson

av HSBs Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Flyget i Luleå, org.nr. 7970000621

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 Flyget 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelförvaltningen 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 11/5 2021



Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Marianne Wallbäcks

Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING

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

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

Resultaträkningen

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

Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (tex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslån samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

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

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

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

Underhållskostnader

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

Värdehöjande underhåll

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

Avskrivningar

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Soliditet

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

Föreningens underhållsfond

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

Ställda säkerheter

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

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Vad är en bostadsrättsförening?

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

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

Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

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

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

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

Vad är en bostadsrätt?

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan 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 med ett s.k bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

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

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

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för 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.