



# ÅRSREDOVISNING 2020

**HSB Brf Hamnen i Luleå**  
797000-0795

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

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Hamnen i Luleå, 797000-0795 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 Ankan 13. På fastigheten har under 1952 uppförts ett flerfamiljshus med adress Varvsgatan 33 och innehåller 14 bostadsrätter och 3 lokaler. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
1 rum och kök	7	213
3 rum och kök	1	76
4 rum och kök	6	687
Bostäder	14	976
Lokaler	3	940
Förråd	1	10
Bilplatser	2	

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

#### *Gjorda underhåll och investeringar*

2004 Ventilationsombyggnad	2017 Byte låssystem
2011 Fasadrenovering	2018 Rensning och injustering frånluft
2012 Besiktning och renov. skyddsrum	2018 Nytt cykelgarage
2014 Byte fjärrvärmecentral	2019 Stambyte (bottenvåning och källare)
2015 Byte hiss	2019 Omb lokal

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder eller investeringar.

Styrelsen har under året genomfört den stadgeenliga besiktningen. Vid besiktningen framkom inga större brister.

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

TM

## Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 3% från och med 2020-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2021 och beslutat om en höjning av årsavgifterna med 3% från och med 2021-01-01. Årsavgifterna uppgick 2020 till i genomsnitt 321 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 49 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

## Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Jörgen Furberg	ordförande
Carola Mickelsson	sekreterare
Jens Mattsson	ledamot
Eskil Nordström	ledamot
Elisabeth Fagerstedt	utsedd av HSB Norr

## Suppleanter

Gunnel Ek Löfmark

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Carola Mickelsson, Jens Mattsson, Eskil Nordström samt suppleant Gunnel Ek Löfmark.

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

## Firmatecknare

Firmatecknare har varit Eskil Nordström, Jörgen Furberg, Carola Mickelsson och Jens Mattsson, två i förening.

## Revisorer

Revisor vald av föreningen Karl-Gunnar Ek Löfmark har avgått. Hela granskningen utförs av revisor utsedd av HSB Riksförbund.

## Valberedning

Valberedningen har under året varit Mona Furberg samt Birgitta Nordström som sammankallande.

## Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Jörgen Furberg med Eskil Nordström som suppleant.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-20. Vid stämman deltog 8 medlemmar.

## Väsentliga avtal

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

### Medlemsinformation

Under året har ingen lägenhet överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 21 (21) 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	795	776	754	736	739
Resultat efter fin.poster i tkr	86	16	107	120	420
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	321	311	302	293	293
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	251	321	271	264	283
Låneskuld, kr/m2 totalyta	966	987	1 007	1 028	-
Genomsnittlig ränta lån i %	1,3	1,3	1,3	1,3	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	304	284	269	254	228
Sparande, kr/m2 totalyta*	99	52	88	83	-
Soliditet i %**	60	59	57	56	83

\* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

\*\*Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår vid bokslutsdagen till 1 860 000 kr. Under året har föreningen amorterat 40 000 kr, vilket kan motsvara en amorteringstakt på 47 år.

### Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	55 785	1 361 873	546 198	1 077 820	16 040
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-04-20				16 040	-16 040
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-10 457	10 457	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			49 000	-49 000	
Årets resultat					85 760
<b>Vid årets slut</b>	<b>55 785</b>	<b>1 361 873</b>	<b>584 741</b>	<b>1 055 317</b>	<b>85 760</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	1 055 317
Årets resultat	85 760
<b>Totalt att disponera</b>	<b>1 141 077</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

**Balanseras i ny räkning**

**1 141 077**

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

*ML*

## 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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	794 974	775 939
Övriga rörelseintäkter	3	1	-2
		<u>794 975</u>	<u>775 937</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-483 343	-618 318
Underhåll	5	-10 457	-20 548
Övriga externa kostnader	6	-84 411	-18 746
Personalkostnader	7	-12 824	-14 110
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-93 996	-63 280
		<u>-685 032</u>	<u>-735 002</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>109 943</b>	<b>40 935</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		279	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-24 462	-24 895
		<u>-24 183</u>	<u>-24 895</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>85 760</b>	<b>16 040</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>85 760</b>	<b>16 040</b>
<b>Årets resultat</b>	9	<b>85 760</b>	<b>16 040</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,21	3 014 412	3 085 848
Pågående nyanläggningar och förskott	11	-	68 478
		<u>3 014 412</u>	<u>3 154 326</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		450	450
		<u>450</u>	<u>450</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 014 862</b>	<b>3 154 776</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 207	752
Avräkning HSB Norr ek för		1 164 843	1 005 301
Övriga fordringar	12	8 772	20 771
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	24 009	27 963
		<u>1 200 831</u>	<u>1 054 787</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	14	1 000 000	1 000 000
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 200 831</b>	<b>2 054 787</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 215 693</b>	<b>5 209 563</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		55 785	55 785
Upplåtelseavgift		1 361 873	1 361 873
Yttre underhållsfond	15	584 741	546 198
		<u>2 002 399</u>	<u>1 963 856</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 055 317	1 077 820
Årets resultat		85 760	16 040
		<u>1 141 077</u>	<u>1 093 860</u>
<b>Eget kapital vid räkenskapsårets slut</b>		<b>3 143 476</b>	<b>3 057 716</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16,21	-	1 860 000
		-	<u>1 860 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	1 860 000	40 000
Leverantörsskulder		36 635	51 397
Aktuell skatteskuld		23 319	14 083
Fond för inre underhåll	18	65 460	65 460
Övriga skulder	19	25 506	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	61 297	120 907
		<u>2 072 217</u>	<u>291 847</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 215 693</b>	<b>5 209 563</b>

## 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 ca 2 % 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.

### *Intäkteredovisning*

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 ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent.

### *Yttre underhållsfond*

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



**Not 2 Nettoomsättning**

	2020	2019
Avgifter	765 660	743 340
Hysesintäkter	8 400	8 400
Intäkter el	20 441	24 199
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	473	-
	<u>794 974</u>	<u>775 939</u>
<i>Avgår</i>		
	<u>794 974</u>	<u>775 939</u>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Öresavrundning, bonus	1	-2
	<u>1</u>	<u>-2</u>

**Not 4 Drift**

	2020	2019
Fastighetsskötsel	38 088	49 881
Reparationer	9 533	135 508
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	76 340	72 021
Uppvärmning	124 832	135 638
Vatten	53 816	47 436
Renhållning	16 815	16 817
Förvaltningskostnader	57 076	56 262
Försäkring	16 245	15 521
Fastighetsskatt/avgift	76 136	75 408
Kommunikation och media		
Datakommunikation	1 083	1 083
Kabel-TV	13 379	12 743
	<u>483 343</u>	<u>618 318</u>

**Not 5 Underhåll**

	2020	2019
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	10 457	20 548
	<u>10 457</u>	<u>20 548</u>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2020	2019
Förbrukningsmaterial och - inventarier	3 744	791
Konsultkostnader	68 478	
Bolagsverket, övrigt	700	700
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	11 489	17 255
	<u>84 411</u>	<u>18 746</u>

**Not 7 Personalkostnader**

	2020	2019
Föreningen har inga anställda		
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
<i>Kostnader för förtroendevalda</i>		
Styrelsearvoden enligt stämmobeslut	10 000	10 000
Sociala kostnader förtroendevalda	2 824	1 975
	<u>12 824</u>	<u>11 975</u>
Övriga personalkostnader	-	2 135
	<u>12 824</u>	<u>14 110</u>

**Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2020	2019
Byggnader	90 554	62 094
Markinventarier	3 442	1 186
	<u>93 996</u>	<u>63 280</u>

**Not 9 Årets resultat**

	2020	2019
Årets resultat	85 760	16 040
Reservering till yttre underhållsfond	-49 000	-49 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	10 457	20 548
<b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b>	<u>47 217</u>	<u>-12 412</u>

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

**Not 10 Byggnader och mark**

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	4 587 487	2 814 561
-Årets anskaffningar	22 560	1 772 926
-Årets utrangeringar	-	-
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<u>4 610 047</u>	<u>4 587 487</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-1 571 639	-1 508 359
-Årets utrangering	-	-
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-93 996	-63 280
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<u>-1 665 635</u>	<u>-1 571 639</u>
Bokfört värde byggnader	2 944 412	3 015 848
Bokfört värde mark	70 000	70 000
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<u>3 014 412</u>	<u>3 085 848</u>
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1952):	10 364 000	10 364 000
Taxeringsvärde mark:	14 249 000	14 249 000

**Not 11 Pågående nyanläggningar**

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	68 478	1 633 044
Tillkommande under året	-	208 361
Omklassificeringar	-68 478	-
Investering omb lokal	-	-1 576 645
Investering stambyte	-	-196 282
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>68 478</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	8 518	18
Skattefordran	254	20 753
	<b>8 772</b>	<b>20 771</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	11 795	10 348
ComHem kabel-tv	3 389	3 345
Fastighetskötsel	8 825	8 824
Övrigt	-	5 446
	<b>24 009</b>	<b>27 963</b>

**Not 14 Kortfristiga placeringar**

	Redovisat värde	Marknadsvärde
Kapitalförsäkring Folksam	1 000 000	1 267 889
	<b>1 000 000</b>	<b>1 267 889</b>

**Not 15 Fond för yttre underhåll**

	2020-12-31	2019-12-31
Fondbehållning vid årets början	546 198	517 746
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	49 000	49 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-10 457	-20 548
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>584 741</b>	<b>546 198</b>

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

	Ränte konv. datum	Ränta	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	2021-04-30	1,30%	1 860 000	1 900 000
<b>Totala skulder på bokslutsdagen</b>			<b>1 860 000</b>	<b>1 900 000</b>
Nästa års amortering			-40 000	-40 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-160 000	-160 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			1 660 000	1 700 000
<b>Totala skulder på bokslutsdagen</b>			<b>1 860 000</b>	<b>1 900 000</b>
Avgår kortfristig del			-1 860 000	-40 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>-</b>	<b>1 860 000</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	40 000	40 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	1 820 000	-
	<u>1 860 000</u>	<u>40 000</u>

**Not 18 Fond för inre underhåll**

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	65 460	65 460
Vid årets utgång	<u>65 460</u>	<u>65 460</u>

**Not 19 Övriga skulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	3 000	-
Upplupna arbetsgivaravgifter	2 824	-
Momsskuld	19 682	-
	<u>25 506</u>	<u>-</u>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	-	10 000
Soc avg	-	1 975
Räntor	2 015	2 058
Förutbetalda avgifter/hyror	25 548	73 010
Revision	8 983	8 265
El	7 125	7 007
Fjärrvärme	17 626	18 592
	<u>61 297</u>	<u>120 907</u>

**Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2020-12-31	2019-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	2 210 400	2 210 400
	<u>2 210 400</u>	<u>2 210 400</u>
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>2 210 400</b>	<b>2 210 400</b>
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>


Luleå 2021-~~03-16~~-~~03-16~~



Jörgen Furberg



Eskil Nordström



Jens Mattsson



Carola Mickelsson



Elisabeth Fagerstedt

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-~~03-16~~-~~03-16~~



Tommy Mårtensson  
av HSB riksförbund utsedd revisor.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Hamnen i Luleå, org.nr. 797000-0795

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hamnen i Luleå för räkenskapsåret 2020.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

94

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

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Hamnen i Luleå för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 2021



Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund utsedd 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 överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

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

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

### **Ägare**

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

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

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

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

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

### **Hur fungerar ekonomin?**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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