



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Illern i Luleå
716415-8292

2019-01-01 - 2019-12-31

TM



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Illern i Luleå, 716415-8292 får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Illern 22. På fastigheten har under 1986 uppförts 3 stycken flerfamiljshus med adress Björngatan 2-30 och Hermelinsgatan 23 A-C och innehåller 70 bostadsrätter och en lokal. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
1 rum och kök	12	489
2 rum och kök	19	1 240
3 rum och kök	23	1 728
4 rum och kök	8	1 011
5 rum och kök	7	875
6 rum och kök	1	135,5
Bostäder	70	5 478,5
Lokaler	1	486
Garageplatser	40	
Garageplatser mc	4	
Bilplatser med motorvärmare.	7	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder och investeringar.

- Reparation av sprickor i bjälklag mellan garageplan.
- Installation av vattenreningsutrustning för värmesystem.
- Installation av laddstolpar för elbilar (färdigställs 2020).

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

- Renovering av avloppsstammar
- Uppdatering av interna elmätare
- Översyn av fönster, utemiljö samt hissar

Planerade åtgärder avses finansieras med egna medel.

Under 2016 förvärvade föreningen lokal 52-9001-1-2. Skillnaden mellan lokalens insats och köpeskillingen realiserades under 2019 i och med att föreningsstämman beslutade att bostadsrätten kopplad till lokalen upphör. Därmed belastas resultatet för 2019 med 400 000 kr. 

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2,5 % from 2014-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2020 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 644 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 80 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Thomas Lindholm	ordförande
Philip Kuo	vice ordförande
Karin Edelsvärd	sekreterare
Kenneth Strömberg	ledamot
Olof Johansson	ledamot
Gunborg Lindmark	ledamot
Kjell Olsson	ledamot
Marie Lendholm	ledamot
Leif Lindgren	ledamot
Simon Johansson	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Thomas Lindholm, Kjell Olsson, Karin Edelsvärd, Gunborg Lindmark samt Olof Johansson.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Thomas Lindholm, Kjell Olsson, Olof Johansson och Philip Kuo, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Anders Mäki med Maine Wallström som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Kerstin Olsson och Urban Persson med Kerstin Olsson som sammankallande.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Thomas Lindholm samt Kjell Olsson som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-19. Vid stämman deltog 30 medlemmar.

TM

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
Lokalvård	Städa Lundvist & Backman
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Luleå energi

Medlemsinformation

Under året har 7 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 100 (97) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	4 634	4 625	4 617	4 340	4 253
Resultat efter fin.poster i tkr	142	550	392	338	192
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	644	644	644	644	644
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	499	441	380	320	350
Låneskuld, kr/m2 totalyta	3 364	3 473	3 578	3 767	3 245
Genomsnittlig ränta lån i %	1,3	1,3	1,6	2,1	2,3
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	476	505	496	586	700
Soliditet i %*	42	46	45	43	46
Sparande, kr/m2 totalyta**	213	237	296		

*Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

**Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 20 065 523 kr. Under året har föreningen amorterat 644 358 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på ca 31 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	6 870 827	1 002 470	3 013 802	7 111 748	550 014
Förändring under året	-3 200 000				
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2019-05-19				550 014	-550 014
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-257 358	257 358	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			80 000	-80 000	
Årets resultat					142 250
	3 670 827	1 002 470	2 836 444	7 839 120	142 250

TM

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	7 839 120
Årets resultat	142 250
Totalt att disponera	7 981 370

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	7 981 370
--------------------------------	------------------

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>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 633 622	4 625 108
Övriga rörelseintäkter	3	3 687 377	13 307
		<u>8 320 999</u>	<u>4 638 415</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-2 975 806	-2 631 572
Underhåll	5	-257 358	-
Övriga externa kostnader	6	-147 788	-73 918
Personalkostnader	7	-62 625	-136 188
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-868 900	-861 814
Övriga rörelsekostnader	9	-3 600 000	-113 840
		<u>-7 912 477</u>	<u>-3 817 332</u>
Rörelseresultat		408 522	821 083
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		512	265
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-266 784	-271 334
		<u>-266 272</u>	<u>-271 069</u>
Resultat efter finansiella poster		142 250	550 014
Resultat före skatt		142 250	550 014
Årets resultat	11	142 250	550 014

T M

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	33 949 238	34 666 991
Inventarier	13	96 461	130 638
Pågående nyanläggningar och förskott	14	265 520	-
		34 311 219	34 797 629
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Bostadsrätter		-	3 600 000
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		500	3 600 500
Summa anläggningstillgångar		34 311 719	38 398 129
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1	-
Avräkning HSB Norr ek för		1 674 709	1 596 096
Övriga fordringar	15	488 040	662
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	141 955	134 087
		2 304 705	1 730 845
<i>Kassa och bank</i>		-	1 512
Summa omsättningstillgångar		2 304 705	1 732 357
SUMMA TILLGÅNGAR		36 616 424	40 130 486

TML

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		3 670 827	6 870 827
Upplåtelseavgift		1 002 470	1 002 470
Yttre underhållsfond	17	2 836 444	3 013 802
		<u>7 509 741</u>	<u>10 887 099</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 839 120	7 111 748
Årets resultat		142 250	550 014
		<u>7 981 370</u>	<u>7 661 762</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		15 491 111	18 548 861
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	18,22	10 574 575	14 828 376
Övriga långfristiga skulder		5 600	4 800
		<u>10 580 175</u>	<u>14 833 176</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	9 490 948	5 881 505
Leverantörsskulder		395 416	262 627
Aktuell skatteskuld		39 614	6 865
Övriga skulder	20	18 370	48 358
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	600 790	549 094
		<u>10 545 138</u>	<u>6 748 449</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 616 424	40 130 486

TML

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 BFNR 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 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 1 377 kr/lgh för 2019, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

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

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut från 2015 och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och inlämnade redovisas som omförföring i eget kapital samma år.

TM

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Avgifter	3 529 968	3 529 968
Hysesintäkter	787 904	774 784
Intäkter el	190 296	206 198
Intäkter bredband	105 000	105 000
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	14 854	7 958
Intäkter gemensamhetsutrymmen	5 600	1 200
	4 633 622	4 625 108
<i>Avgår</i>	-	-
	4 633 622	4 625 108

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Intäkter av engångskaraktär*	3 200 000	-
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	487 377	13 307
	3 687 377	13 307

*Avser insats tillhörande bostadsrättslokal som beslutats upphöra enligt beslut på föreningsstämma 2019

Not 4 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	225 444	167 490
Snöröjning och halkbekämpning	176 511	360 645
Reparationer	902 140	585 573
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	284 189	304 778
Uppvärmning	360 491	341 160
Vatten	229 497	204 343
Renhållning	107 278	123 939
Förvaltningskostnader	258 687	152 738
Försäkring	91 175	85 570
Fastighetsskatt/avgift	156 170	122 640
Kommunikation och media		
Datakommunikation	104 858	104 146
Kabel-TV	79 366	78 550
	2 975 806	2 631 572

Not 5 Underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	257 358	-
	257 358	-

Not 6 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsmaterial och - inventarier	16 865	7 760
Telefon och porto mm	16 032	12 705
Kundförluster	60	-
Resekostnader	-	289
Bank och konsultkostnader	82 443	735
Bolagsverket, gåvor, övrigt	5 620	23 365
Förenings- och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	26 768	29 064
	147 788	73 918

Not 7 Personalkostnader

	2019	2018
Vicevärd har varit Urban Nilsson (HSB Norr)		
Föreningen har inga anställda		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för förtroendevalda</i>		
Styrelsearvoden enligt stämmobeslut	49 200	43 350
Vicevärd	-	61 800
Bilersättningar	-	500
Sociala kostnader förtroendevalda	13 225	21 346
	<u>62 425</u>	<u>126 996</u>
<i>Kostnader för fastighetsskötsel</i>		
Pensionskostnader	200	200
Försäkring/medlemskap Fastigo	-	6 742
Övriga personalkostnader	-	2 250
	<u>62 625</u>	<u>136 188</u>

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019	2018
Byggnader	834 723	827 637
Inventarier	34 177	34 177
	<u>868 900</u>	<u>861 814</u>

Not 9 Övriga rörelsekostnader

	2019	2018
Utrangeringskostnader	-	113 840
Kostnader av engångskaraktär*	3 600 000	-
	<u>3 600 000</u>	<u>113 840</u>

*Avser kostnadsförd köpeskilling från föreningens återköp av bostadsrättslokal.

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	266 734	271 294
Övriga finansiella kostnader	50	40
Summa	<u>266 784</u>	<u>271 334</u>

Not 11 Årets resultat

	2019	2018
Årets resultat	142 250	550 014
Reservering till yttre underhållsfond	-80 000	-58 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	257 358	
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>319 608</u>	<u>492 014</u>

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

TM

Not 12 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	43 705 375	43 382 517
-Årets anskaffningar	116 970	478 253
-Årets utrangeringar	-	-155 395
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	43 822 345	43 705 375
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-11 445 178	-10 659 096
-Årets utrangering	-	41 555
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-834 723	-827 637
Summa ackumulerade avskrivningar	-12 279 901	-11 445 178
Bokfört värde byggnader	31 542 444	32 260 197
Bokfört värde mark	2 406 794	2 406 794
Summa bokfört värde byggnader och mark	33 949 238	34 666 991
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1986):	55 463 000	45 914 000
Taxeringsvärde mark:	36 515 000	18 791 000

Not 13 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	170 883	46 870
-Nyanskaffningar	-	140 543
-Avyttringar och utrangeringar	-	-16 530
	170 883	170 883
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-40 245	-22 598
-Avyttringar och utrangeringar	-	16 530
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-34 177	-34 177
	-74 422	-40 245
Redovisat värde vid årets slut	96 461	130 638

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	-	-
Årets investering	265 520	-
Redovisat värde vid årets slut	265 520	-

Pågående nyanläggningar avser montering av laddstolpar.

Projektet färdigställs under 2020 och beräknad slutkostnad är cirka 180 000 kronor.

Not 15 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	487 377	
Skattekonto	663	662
	488 040	662

TW

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkring	98 380	91 175
Kabel-tv	20 269	19 840
Bredband	17 500	17 358
Fordran moms	5 806	5 714
	141 955	134 087

Not 17 Yttre underhållsfond

	2019-12-31	2018-12-31
Fondbehållning vid årets början	3 013 802	2 955 802
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	80 000	58 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-257 358	-
Fondbehållning vid årets slut	2 836 444	3 013 802

Not 18 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2019-12-31	2018-12-31
Nordea	2020-03-28	0,80 %	3 831 250	4 098 250
Stadshypotek	2020-10-30	1,25 %	5 438 558	5 586 558
Nordea	2021-06-16	1,53 %	3 348 000	3 420 000
Stadshypotek	2022-10-30	1,56 %	4 492 039	4 542 979
Nordea	2023-09-20	1,60 %	1 549 779	1 586 979
Nordea	2023-09-29	0,91 %	1 405 897	1 475 115
Totala skulder på bokslutsdagen			20 065 523	20 709 881
Nästa års amortering			-636 140	-629 084
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-2 544 560	-2 516 336
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			16 884 823	17 564 461
Totala skulder på bokslutsdagen			20 065 523	20 709 881
Avgår kortfristig del			-9 490 948	-5 881 505
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			10 574 575	14 828 376

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	636 140	629 084
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	8 854 808	5 252 421
	9 490 948	5 881 505

Not 20 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	-	14 955
Upplupna arbetsgivaravgifter	-	13 297
Momsskuld	18 370	19 506
Övriga kortfristiga skulder	-	600
	18 370	48 358

TM

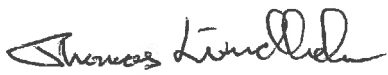
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

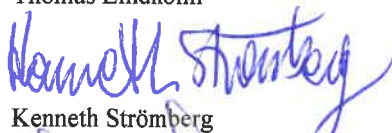
	2019-12-31	2018-12-31
Lön	49 200	-
Arbetsgivaravgifter	13 225	-
Räntor	23 318	27 170
Förutbetalda avgifter/hyror	424 420	299 526
Borevision	9 335	9 065
El	27 084	33 445
Fjärrvärme	47 699	50 413
Övrigt	6 509	129 475
	600 790	549 094

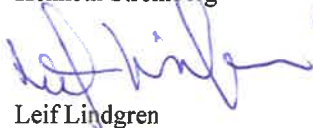
Not 22 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

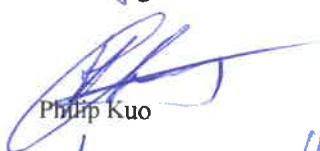
	2019-12-31	2018-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	35 869 000	35 869 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	35 869 000	35 869 000
<i>Eventualförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Luleå 2020-05-11


Thomas Lindholm


Kenneth Strömberg

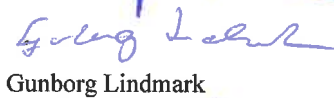

Leif Lindgren

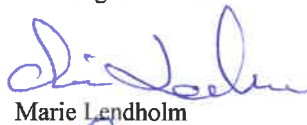

Philip Kuo

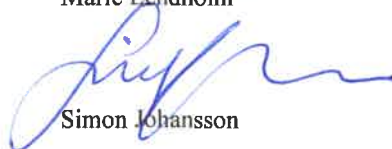

Karin Edelsvård


Kjell Olsson

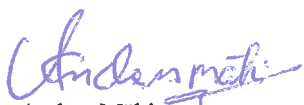

Olof Johansson

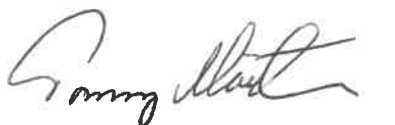

Gunborg Lindmark


Marie Lendholm


Simon Johansson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-05-15


Anders Mäki
Av föreningen vald revisor


Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSBs brf Illern i Luleå, 204201, org.nr. 7164158292

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Illern i Luleå, 204201 för år 2019.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSBs brf Illern i Luleå, 204201 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

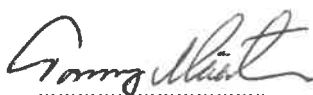
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 15/5 2020


Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Anders Mäki

Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING

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

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

Resultaträkningen

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

Balansräkningen

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

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

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

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

Underhållskostnader

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

Värdehöjande underhåll

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

Avskrivningar

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Soliditet

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

Föreningens underhållsfond

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

Ställda säkerheter

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Där uttalar sig revisorena 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 föreningen kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse att föreningens ekonomi sköts 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.