



ÅRSREDOVISNING

HSB:s Brf Klintbacken i Luleå
716415-8789

2019-01-01 - 2019-12-31

TM



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Klintbacken i Luleå, 716415-8789 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 tidbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Bergviken 5:9. På fastigheten har under 1988-89 uppförts 31 flerfamiljshus med adress Klintvägen 101-349. Dessutom finns 1 kvartershus samt separata tvättstugor, 17 bilplatser med motorvärmare, 1 garage och 134 med carport. 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	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
2 rum och kök	40	2 388
3 rum och kök	68	4 930
4 rum och kök	26	2 265
Bostäder	134	9 583
Hysesbostäder	4	184
Lokaler (varav det ingår 8 st Brf lgh lokal)	3	737

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

Gjorda underhåll och investeringar

2007 Gemensamhets-el

2010 Fläktbyten, underhåll yttre fasader, totalrenovering 3 st tvättstugor

2012 Målning fasader

2013 Målning, totalrenovering kvartersgård, totalrenovering 1st tvättstuga efter brand

2014 Byte 1 tvättmaskin, ventilation kvartersgård

2015 Byte expansionskärl, kompl.målningsarbete och byte torktumlare i tvättstuga

2017 10 st nya carportar och nya balkonger med inglasning samt OVK

2018 Ny fjärrvärmecentral, nya dörrar somrum, byte ventaggregat gym och frånluftsfläkt i tvättstuga

2019 Nytt torkskåp och mangel. Underhåll styr.ventilation

2019 Underhåll av lekplats, hustak, balkongtak, hängrännor och målning vindskivor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhåll och investeringsåtgärder.

Underhåll och upprustning av lekplatsen. Utbyte av reglerutrustning ventilation samt nytt torkskåp omr.2 och ny mangel.

Styrelsen har genomfört stadgeenliga besiktningen löpande under året.

Vid besiktningen framkom inget anmärkningsvärt.

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

Investering i stuprör, hängrännor och omläggning asfaltyta.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

TM

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 4 % from 2013-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2020 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 787 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 454 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Maine Granström	ordförande
Torbjörn Andersson	vice ordförande
Mikael Palmblom	sekreterare
Lena Forsmark	ledamot
Kjell Larsson	ledamot
Bernt Nilsson	ledamot
Johanna Myrland	ledamot
Kajsa Kitok	ledamot
Erik Johansson	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Mikael Palmblom, Torbjörn Andersson och Kjell Larsson.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Maine Granström, Mikael Palmblom, Torbjörn Andersson och Erik Johansson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Agneta Pekkari med Britt-Marie Kyrö som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Ulf Lundmark och med Johan Skott som sammankallande.

Representanter i HSB Norrs distriktstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktstämma har varit Maine Granström samt Torbjörn Andersson som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-12. Vid stämman deltog 27 st medlemmar.

TM

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Luleå energi
Snö och sandning	BDX
Trygghetsavtal värm tjänst	HSB Norr

Medlemsinformation

Under året har 19 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 180 (181) 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	8 996	8 928	8 941	8 936	8 876
Resultat efter fin.poster i tkr	531	1 279	729	1 461	1 209
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	787	787	787	787	787
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	471	429	484	425	405
Låneskuld, kr/m2 totalyta	5 633	5 745	5 863	5 744	5 178
Genomsnittlig ränta lån i %	1,5	1,7	2,2	2,3	2,6
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	709	742	714	677	629
Soliditet i %*	27	26	24	24	25
Sparande, kr/m2 totalyta**	274	298	214		

*Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

** Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 59 166 274 kr. Under året har föreningen amorterat 1 180 092 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 50 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	6 035 006	3 939 525	7 791 953	3 372 489	1 279 029
Egna lägenheter	-535 255				
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2019-06-12				1 279 029	-1 279 029
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-793 936	793 936	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			454 000	-454 000	
Årets resultat					530 972
	5 499 751	3 939 525	7 452 017	4 991 454	530 972

Tm

Resultatdisposition

Belopp i kr

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

4 991 454

Årets resultat

530 972

Totalt att disponera

5 522 426

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning

5 522 426

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

TM

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 995 963	8 928 053
Övriga rörelseintäkter	3	1 298	36 857
		<u>8 997 261</u>	<u>8 964 910</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-4 952 236	-4 506 607
Underhåll	5	-793 936	-135 394
Övriga externa kostnader	6	-83 323	-85 918
Personalkostnader	7	-199 884	-202 334
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 555 192	-1 712 020
Övriga rörelsekostnader		-	-32 254
		<u>-7 584 570</u>	<u>-6 674 527</u>
Rörelseresultat		1 412 691	2 290 383
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	562	537
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-882 281	-1 011 891
		<u>-881 719</u>	<u>-1 011 354</u>
Resultat efter finansiella poster		530 972	1 279 029
Resultat före skatt		530 972	1 279 029
Årets resultat		530 972	1 279 029

TM

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	11	77 858 091	79 413 283
		<u>77 858 091</u>	<u>79 413 283</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		77 858 591	79 413 783
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 389	2 212
Avräkning HSB Norr ek för		5 325 555	4 428 117
Övriga fordringar	12	1 949	1 947
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	413 489	383 044
		<u>5 745 382</u>	<u>4 815 320</u>
<i>Kassa och bank</i>		13 159	7 352
Summa omsättningstillgångar		5 758 541	4 822 672
SUMMA TILLGÅNGAR		83 617 132	84 236 455

TM

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		5 499 751	5 499 751
Upplåtelseavgift		3 939 525	3 939 525
Yttre underhållsfond	14	7 452 017	7 791 953
		<u>16 891 293</u>	<u>17 231 229</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 991 454	3 372 489
Årets resultat		530 972	1 279 029
		<u>5 522 426</u>	<u>4 651 518</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		22 413 719	21 882 747
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15,16	45 056 354	51 872 568
		<u>45 056 354</u>	<u>51 872 568</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	14 109 920	8 473 798
Leverantörsskulder		491 806	430 267
Aktuell skatteskuld		13 224	284
Fond för inre underhåll	18	464 440	506 117
Övriga skulder	19	45 295	46 961
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 022 374	1 023 713
		<u>16 147 059</u>	<u>10 481 140</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 617 132	84 236 455

TW

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 1,5 % 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. Föreningens underskottsavdrag är 35 772 965 kr.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut fr o m 2015 och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

TM

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Avgifter	7 987 596	7 987 596
Hysesintäkter	750 906	746 688
Intäkter el	451 575	408 858
Intäkter bredband	202 500	202 500
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	38 768	22 195
Intäkter gemensamhetsutrymmen	14 775	10 465
	9 446 120	9 378 302
<i>Avgår</i>		
Avgiftsbortfall	-450 120	-450 120
Rabatter/Avdrag	-37	-129
	8 995 963	8 928 053

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringsersättningar, bonus och övriga intäkter	1 298	36 857
	1 298	36 857

Not 4 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	280 995	340 908
Snöröjning och halkbekämpning	336 686	390 188
Reparationer	799 783	382 653
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	642 746	650 867
Uppvärmning	838 307	835 458
Vatten	534 985	542 404
Renhållning	274 471	277 627
Förvaltningskostnader	475 465	349 851
Försäkring	199 649	194 967
Fastighetsskatt/avgift	232 696	219 756
Kommunikation och media		
Datakommunikation	230 545	218 283
Kabel-TV	105 908	103 645
	4 952 236	4 506 607

Not 5 Underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	51 386	89 311
Utförd underhåll installationer	86 063	40 075
Utfört underhåll huskropp utvändigt	533 194	
Utfört underhåll mark	123 293	6 008
	793 936	135 394

Not 6 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Garageplatser extern, förbrukningsmtrl	3 544	5 984
Telefon och porto mm	10 472	14 054
Risikkostnader	20 605	10 972
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	700	7 406
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	48 002	47 502
	83 323	85 918

TM

Not 7 Personalkostnader

	2019	2018
Vicevärd har varit Ola Wallgren		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	155 900	153 800
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 000	3 000
Sociala kostnader förtroendevalda	40 784	42 397
<i>Kostnader för löner</i>		
Pensionskostnader	200	200
Övriga personalkostnader		2 937
	199 884	202 334

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019	2018
Byggnader	1 555 192	1 687 445
Inventarier		24 575
	1 555 192	1 712 020

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Övriga ränteintäkter	562	537
Summa	562	537

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	882 281	1 011 891
Summa	882 281	1 011 891

Not 11 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	102 084 903	101 833 673
-Årets anskaffningar		412 500
-Årets utrangeringar		-161 270
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	102 084 903	102 084 903
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-23 521 169	-21 962 740
-Årets utrangering		129 016
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 555 192	-1 687 445
Summa ackumulerade avskrivningar	-25 076 361	-23 521 169
Bokfört värde byggnader	77 008 542	78 563 734
Bokfört värde mark	849 549	849 549
Summa bokfört värde byggnader och mark	77 858 091	79 413 283
Taxeringsvärde byggnader: Värde år 1989	78 732 000	60 352 000
Taxeringsvärde mark:	27 535 000	19 373 000

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	1 949	1 947
	1 949	1 947

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Gemensamhetsel	124 502	102 755
ComHem	27 673	27 016
Telenor	51 750	51 750
Home Solutions	3 859	3 623
Försäkring	205 705	197 900
	413 489	383 044

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Fondbehållning vid årets början	7 791 953	7 499 347
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	454 000	428 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-793 936	-135 394
Fondbehållning vid årets slut	7 452 017	7 791 953

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	2020-02-25	1,25	5 126 852	5 248 196
Swedbank	2020-03-25	1,45	8 050 000	8 250 000
Nordea	2021-09-15	1,37	8 910 222	9 132 978
Stadshypotek	2021-12-01	1,59	6 580 000	6 720 000
Nordea	2022-05-11	1,40	2 375 000	2 425 000
Stadshypotek	2022-12-30	1,60	5 711 095	5 772 339
Stadshypotek	2023-03-01	1,59	2 849 624	2 880 184
Stadshypotek	2023-06-01	1,41	12 269 775	12 401 003
Swedbank	2024-09-25	0,82	7 293 706	7 516 666
Totala skulder på bokslutsdagen			59 166 274	60 346 366
Nästa års amortering			-1 254 412	-1 254 412
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-5 017 648	-5 017 648
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			52 894 214	54 074 306
Totala skulder på bokslutsdagen			59 166 274	60 346 366
Avgår kortfristig del			-14 109 920	-8 473 798
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			45 056 354	51 872 568

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	83 159 000	83 159 000

Eventalförpliktelser

Inga

Inga

TW

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	1 254 412	1 254 412
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	12 855 508	7 219 386
	14 109 920	8 473 798

Not 18 Fond för inre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	506 117	571 639
Uttag under året	-41 677	-65 522
Vid årets utgång	464 440	506 117

Not 19 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	25 875	26 015
Upplupna arbetsgivaravgifter	19 420	19 686
Övriga kortfristiga skulder	-	1 260
	45 295	46 961

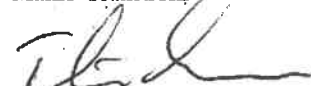
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntor	64 328	51 024
Förutbetalda avgifter/hyror	689 308	597 348
Borevision	10 625	10 625
El	66 917	75 245
Fjärrvärme	111 769	122 345
Övrigt	79 427	167 126
	1 022 374	1 023 713

TM

Luleå 2020-04-01


Maine Granström

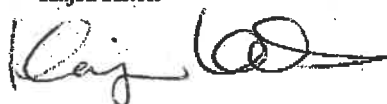

Torbjörn Andersson


Kjell Larsson

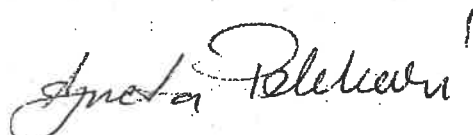
Bernt Nilsson



Kajsa Kitok



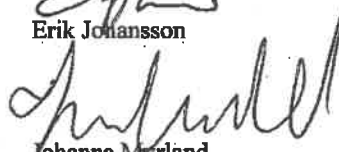
Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-05-11


Agneta Pekkari
Av föreningen vald revisor


Mikael Palmblom


Lena Forsmark


Erik Johansson


Johanna Myrland


Tommy Mårtensson
HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSBs brf Klintbacken i Luleå, org.nr. 7164158789

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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, förfälskning, 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 Klintbacken i Luleå för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

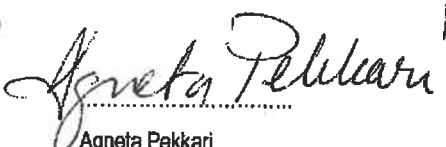
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar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

Luleå den 11/5 2020


Tommy Mårtensson

Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Agneta Pekkari

Agneta Pekkari

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 omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

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

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Vad är en bostadsrättsförening?

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

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

Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

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

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