



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Nejlikan i Luleå

797000-0498

2019-01-01 - 2019-12-31

TM



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Nejlikan i Luleå, 797000-0498 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 fastigheterna Nejlikan 17-19. På fastigheten har under år 1959 uppförts 7 flerfamiljshus med adress Björkgatan 1-33. Dessutom finns 11 st bilplatser i varmgarage, 18 st i kallgarage, 31 st med carport, 85 st med motorvärmare, 40 st gästparkeringsplatser samt parkering för släpvagnar. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
1 rum och kök	9	285
2 rum och kök	66	3 735
3 rum och kök	60	4 691
Bostäder	135	8 711

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

Gjorda underhåll och investeringar

2006	Inglasning balkonger, byte värmeväxlare	2016	Byte radiatorer i samtliga lägenheter
2009	Motorvärmastyrning		Byte av lås, nya portkodlås
2011	Styrning undercentral	2017	Nya garageportöppnare
2012	Nya kallvattenledningar		Nytt övernattningsrum
2013	Renovering fläktar, nya kallvattenledningar, trapphusbelysning		Ny parkering för släpvagnar
2014	2 nya altaner, 10 nya motorvärmarplatser	2018	Underhåll av gavelspetsar på fasad
2015	Renovering gym, bastu/relax samt bibliotek		Renovering föreningslokal
	Nya motorvärmarplatser samt besöksparkeringar		Underhåll av gavelspetsar på fasad
	Ny belysning gård samt garage	2019	Byte till ledbelysning
			Målning av källargångar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder. Målning av källargångar, byte av belysning till energisnålare ledbelysning, påbörjat byte av broar.

Styrelsen genomför den stadgeenliga besiktningen kontinuerligt. Senast den genomfördes var 2019-05-29. Då konstaterades inga större brister.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen följande större åtgärder. Fortsatt byte av broar, måla trapphus, byte garageportar, byte gavelspetsar. Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

TM

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 1 % from 2016-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2020 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 513 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond är 582 000 kr.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Mikael Högnelid	Ordförande
Peter Suneman	Vice ordförande
Britt-Inger Norman	Sekreterare
Katarina Zackari	Ledamot
Fred Hedberg	Ledamot
Sebastian Engman	Ledamot
Lena Pettersson	HSB:s representant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Peter Suneman, Britt-Inger Norman, Katarina Zackari, Fred Hedberg och Sebastian Engman.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Mikael Högnelid, Britt-Inger Norman, Peter Suneman och Fred Hedberg, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Björn Rova med Karin Larsson som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Erika Sjölund, Maria Suneman och Monique Marjeta med Erika Sjölund som sammankallande.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Katarina Zackari samt Sebastian Engman som suppleant.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	Veteranpoolen/Lilja
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Luleå energi

TM

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-29. Vid stämman deltog 14 medlemmar.

Medlemsinformation

Under året har 15 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 184 (174) 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	5 853	5 847	5 849	5 887	5 803
Resultat efter fin.poster i tkr	1 305	709	662	428	1 422
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	513	513	513	513	507
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	376	409	366	485	350
Låneskuld, kr/m2 totalyta	1 010	1 010	1 010	1 010	1 007
Genomsnittlig ränta lån i %	1,3	3,1	4,3	5,6	5,5
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	485	468	504	570	532
Sparande, kr/m2 totalyta*	246	199	226		
Soliditet i %**	52	48	46	43	41

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 8 800 000 kr. Under året har föreningen inte gjort några amorteringar.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	334 570	4 075 244	4 197 776	709 185
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2019-05-29			709 185	-709 185
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-434 103	434 103	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		582 000	-582 000	
Årets resultat				1 305 023
Vid årets slut	334 570	4 223 141	4 759 064	1 305 023

TML

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

Årets resultat

Totalt att disponera

Belopp i kr

4 759 064

1 305 023

6 064 087

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning

6 064 087

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	5 853 289	5 846 761
Övriga rörelseintäkter	3	164	96 513
		5 853 453	5 943 274
Rörelsekostnader			
Drift	4	-3 275 559	-3 563 238
Underhåll	5	-434 103	-601 986
Övriga externa kostnader	6	-115 386	-160 809
Personalkostnader	7	-203 371	-210 911
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-401 627	-422 210
		-4 430 046	-4 959 153
Rörelseresultat		1 423 407	984 121
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	145	236
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-118 529	-275 172
		-118 384	-274 936
Resultat efter finansiella poster		1 305 023	709 185
Resultat före skatt		1 305 023	709 185
Årets resultat	11	1 305 023	709 185

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	12	14 769 540	14 865 484
Inventarier	13	4 200	7 800
Pågående nyanläggningar och förskott	14	151 147	-
		14 924 887	14 873 284
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		450	450
		450	450
Summa anläggningstillgångar		14 925 337	14 873 734
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5	89 618
Aktuell skattefordran		51 851	70 686
Avräkning HSB Norr ek för		3 908 828	2 670 924
Övriga fordringar	15	328 648	289 481
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	271 172	269 876
		4 560 504	3 390 585
<i>Kortfristiga placeringar</i>	17	53	53
<i>Kassa och bank</i>	18	1 019 791	965 945
Summa omsättningstillgångar		5 580 348	4 356 583
SUMMA TILLGÅNGAR		20 505 685	19 230 317

TW

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		334 570	334 570
Yttre underhållsfond	19	4 223 141	4 075 244
		4 557 711	4 409 814
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 759 064	4 197 776
Årets resultat		1 305 023	709 185
		6 064 087	4 906 961
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		10 621 798	9 316 775
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	20,25	8 800 000	-
		8 800 000	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	21	-	8 800 000
Leverantörsskulder		340 156	414 003
Fond för inre underhåll	22	39 132	40 397
Övriga skulder	23	36 841	42 292
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	667 758	616 850
		1 083 887	9 913 542
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 505 685	19 230 317

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,2 % 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.

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. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 848 065 kr.

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 ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

77

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Avgifter	4 464 768	4 464 768
Hysesintäkter	337 900	333 031
Intäkter el	310 150	302 623
Intäkter bredband	202 500	202 500
Intäkter balkonger	500 580	500 580
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	28 030	36 098
Intäkter gemensamhetsutrymmen	9 400	7 300
	5 853 328	5 846 900
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-39	-139
	5 853 289	5 846 761

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Fakturerade kostnader, bonus mm	164	96 513
	164	96 513

Not 4 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	201 536	239 712
Snöröjning och halkbekämpning	234 232	269 072
Reparationer	260 601	518 070
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	354 707	367 441
Uppvärmning	833 830	802 390
Vatten	344 945	346 451
Renhållning	184 296	181 773
Förvaltningskostnader	274 241	279 020
Försäkring	123 520	113 316
Fastighetsskatt/avgift	206 935	188 100
Kommunikation och media		
Datakommunikation	208 200	209 420
Kabel-TV	48 516	48 473
	3 275 559	3 563 238

Not 5 Underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen-målning källare	161 700	214 652
Utfört underhåll installationer-uh avlopp, kvledning	185 031	112 450
Utfört underhåll huskropp utvändigt	-	274 884
Utfört underhåll mark	36 564	-
Utfört underhåll garage och parkering-nya mvstolpar	50 808	-
	434 103	601 986

Tm

Not 6 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsmaterial och - inventarier	45 536	49 931
Kontorsmaterial, kreditupplysning	9 000	9 472
Logikostnad vid vattenskada	-	42 694
Bankkostnader	1 630	1 360
Bolagsverket	1 000	900
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	58 220	56 452
	115 386	160 809

Not 7 Personalkostnader

	2019	2018
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för förtroendevalda</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	42 036	39 248
Bilersättningar	-	1 092
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	5 204	1 000
Sociala kostnader förtroendevalda	15 475	12 323
	62 715	53 663
<i>Kostnader för fastighetsskötsel</i>		
Löner för fastighetsskötsel	97 443	113 969
Sociala kostnader	30 616	35 809
Pensionskostnader	200	200
Försäkring/medlemskap Fastigo	6 966	6 832
Övriga personalkostnader	5 431	438
	203 371	210 911

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019	2018
Byggnader	377 629	398 212
Inventarier	3 600	3 600
Markinventarier	20 398	20 398
	401 627	422 210

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Övriga ränteintäkter	145	236
Summa	145	236

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	118 529	275 172
Summa	118 529	275 172

T.M.

Not 11 Årets resultat

	2019	2018
Årets resultat	1 305 023	709 185
Reservering till yttre underhållsfond	-582 000	-289 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	434 103	601 986
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	1 157 126	1 022 171

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

Not 12 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	33 507 130	33 298 825
-Årets anskaffningar-ledbelysning	302 083	11 806
-Omklassificering	-	196 499
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	33 809 213	33 507 130
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-19 338 546	-18 919 936
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-398 027	-418 610
Summa ackumulerade avskrivningar	-19 736 573	-19 338 546
Bokfört värde byggnader	14 072 640	14 168 584
Bokfört värde mark	696 900	696 900
Summa bokfört värde byggnader och mark	14 769 540	14 865 484
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1959):	57 685 000	41 565 000
Taxeringsvärde mark:	25 219 000	17 285 000

Not 13 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	18 000	18 000
	18 000	18 000
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-10 200	-6 600
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-3 600	-3 600
	-13 800	-10 200
Redovisat värde vid årets slut	4 200	7 800

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	-	196 499
Nya broar	151 147	-
Omklassificeringar	-	-196 499
Redovisat värde vid årets slut	151 147	-

Not 15 Övriga fordringar

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Övriga fordringar	-	55 046
Skattekontot	328 648	234 435
	328 648	289 481

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Gemensamhetsel	98 740	105 635
Bredband	33 750	33 750
Kabel tv	12 133	12 125
Försäkring	126 549	118 366
	271 172	269 876

Not 17 Kortfristiga placeringar

	<i>Redovisat</i>	<i>Marknadsvärde</i>
Depåer	53	53
	53	53

Not 18 Bank

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Nordea	1 019 791	965 945
	1 019 791	965 945

Not 19 Fond för yttre underhåll

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Fondbehållning vid årets början	4 075 244	4 388 230
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	582 000	289 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-434 103	-601 986
Fondbehållning vid årets slut	4 223 141	4 075 244

TM

Not 20 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Nordea	2021-03-17	1,10 %	4 400 000	4 400 000
Nordea	2024-03-20	1,33 %	4 400 000	4 400 000
Totala skulder på bokslutsdagen			8 800 000	8 800 000
Nästa års amortering			-	-
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-	-
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			8 800 000	8 800 000
Totala skulder på bokslutsdagen			8 800 000	8 800 000
Avgår kortfristig del			-	-8 800 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			8 800 000	-

Not 21 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	-	8 800 000
	-	8 800 000

Not 22 Fond för inre underhåll

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Vid årets början	40 397	40 397
Uttag under året	-1 265	-
	39 132	40 397

Not 23 Övriga skulder

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Personalens källskatt	17 993	19 952
Upplupna arbetsgivaravgifter	18 848	20 900
Övriga kortfristiga skulder	-	1 440
	36 841	42 292

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Lön - arvode revisor	-	2 000
Semesterlöneskuld	27 289	25 168
Räntor	297	149
Förutbetalda avgifter/hyror	479 231	400 828
Revision	11 718	11 480
El	35 652	39 355
Fjärrvärme	113 571	122 972
Övrigt	-	14 898
	667 758	616 850

Not 25 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	18 601 900	18 601 900

Eventalförpliktelser

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Fastigo	2 046	1 924

TM

Luleå 2020-02-26



Mikael Högnelid



Katarina Zackari



Fred Hedberg



Lena Pettersson



Britt-Inger Norman



Peter Suneman

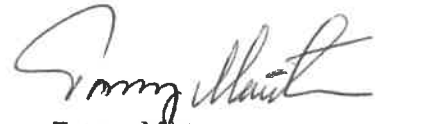


Sebastian Engman

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-03-19



Björn Rova
Av föreningen vald revisor



Tommy Martensson
av HSBs riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSBs brf Nejlikan i Luleå, org.nr. 7970000498

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Nejlikan 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. Revisoremas 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 Nejlikan 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggande 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 19/3 2020



Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Björn Rova

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 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 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.

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.