



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Nejlikan i Luleå
797000-0498

2020-01-01 - 2020-12-31

TM

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Nejlikan i Luleå, 797000-0498 får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen äger och förvaltar 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 Folksam. 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 värmväxlare	2017	Nya garageportöppnare
2009	Motorvärmastyrning		Nytt övernattningsrum
2011	Styrning undercentral		Ny parkering för släpvagnar
2012	Nya kallvattenledningar		Underhåll av gavelspetsar på fasad
2013	Renovering fläktar, nya kallvattenledningar, trapphusbelysning	2018	Renovering föreningslokal
2014	2 nya altaner, 10 nya motorvärmarplatser		Underhåll av gavelspetsar på fasad
2015	Renovering gym, bastu/relax samt bibliotek	2019	Byte till ledbelysning
	Nya motorvärmarplatser samt besöksparkeringar	2020	Målning av källargångar
	Ny belysning gård samt garage		Byte av samtliga broar
2016	Byte radiatorer i samtliga lägenheter		Målning trapphus
	Byte av lås, nya portkodlås		Byte av utearmaturer

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder. Byta av samtliga broar. Byte av 8 st garageportar. Påbörjat målning av samtliga trapphus. Byte samtliga utearmaturer. Styrelsen genomför den stadgeenliga besiktningen kontinuerligt. Senast den genomfördes var 2020-07-13. Då konstaterades att se över stuprännor, avluftsventiler till avlopp, sprickbildning i valv till våning 1.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen följande större åtgärder. Fortsatt målning av trapphus, underhåll av gavelspetsar, färdigställande av garagelänga. Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

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

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 1 % from 2016-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2021 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 513 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond är 368 000 kr.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

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

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Mikael Högnelid, Sebastian Engman och Britt-Inger Norman.

Styrelsen har under året hållit 10 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 Fred Hedberg samt Sebastian Engman som suppleant.

TM

Väsentliga avtal

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-10. Vid stämman deltog 13 medlemmar.

Medlemsinformation

Under året har 16 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 189 (184) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	5 789	5 853	5 847	5 849	5 887
Resultat efter fin.poster i tkr	1 173	1 305	709	662	428
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	513	513	513	513	513
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	414	376	409	366	485
Låneskuld, kr/m2 totalyta	1 010	1 010	1 010	1 010	1 010
Genomsnittlig ränta lån i %	1,2	1,3	3,1	4,3	5,6
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	508	485	468	504	570
Sparande, kr/m2 totalyta*	203	246	199	226	
Soliditet i %**	54	52	48	46	43

* 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

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	334 570	4 223 141	4 759 064	1 305 023
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-06-10			1 305 023	-1 305 023
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-163 939	163 939	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		368 000	-368 000	
Årets resultat				1 172 553
Vid årets slut	334 570	4 427 202	5 860 026	1 172 553

TML

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	5 860 026
Årets resultat	1 172 553
Totalt att disponera	7 032 579

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	7 032 579
--------------------------------	------------------

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

TM

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	2	5 789 205	5 853 289
Övriga rörelseintäkter	3	957	164
		<u>5 790 162</u>	<u>5 853 453</u>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Drift	4	-3 609 489	-3 275 559
Underhåll	5	-163 939	-434 103
Övriga externa kostnader	6	-115 757	-115 386
Personalkostnader	7	-190 809	-203 371
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-430 685	-401 627
		<u>-4 510 679</u>	<u>-4 430 046</u>
Rörelseresultat		1 279 483	1 423 407
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	287	145
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-107 217	-118 529
		<u>-106 930</u>	<u>-118 384</u>
Resultat efter finansiella poster		1 172 553	1 305 023
Resultat före skatt		1 172 553	1 305 023
Årets resultat	11	1 172 553	1 305 023

TH

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	15 056 102	14 769 540
Inventarier	13	600	4 200
Pågående nyanläggningar och förskott	14	485 412	151 147
		15 542 114	14 924 887
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		450	450
		450	450
Summa anläggningstillgångar		15 542 564	14 925 337
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1	5
Aktuell skattefordran		44 831	51 851
Avräkning HSB Norr ek för		5 620 189	3 908 828
Övriga fordringar	15	404 025	328 648
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	324 553	271 172
		6 393 599	4 560 504
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kassa och bank	17	-	53
		-	1 019 791
Summa omsättningstillgångar		6 393 599	5 580 348
SUMMA TILLGÅNGAR		21 936 163	20 505 685

TW

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		334 570	334 570
Yttre underhållsfond	18	4 427 202	4 223 141
		<u>4 761 772</u>	<u>4 557 711</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 860 026	4 759 064
Årets resultat		1 172 553	1 305 023
		<u>7 032 579</u>	<u>6 064 087</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		11 794 351	10 621 798
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12,19,24	4 400 000	8 800 000
		<u>4 400 000</u>	<u>8 800 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	20	4 400 000	-
Leverantörsskulder		580 779	340 156
Fond för inre underhåll	21	39 132	39 132
Övriga skulder	22	4 312	36 841
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	717 589	667 758
		<u>5 741 812</u>	<u>1 083 887</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 936 163	20 505 685

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 BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader och markanläggningar

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 1 429 kr/lgh för 2020, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. 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 och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omförföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Avgifter	4 464 768	4 464 768
Hysesintäkter	341 415	337 900
Intäkter el*	224 192	310 150
Intäkter bredband	202 500	202 500
Intäkter balkonger	500 580	500 580
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	42 427	28 030
Intäkter gemensamhetsutrymmen	13 350	9 400
	5 789 232	5 853 328

Avgår

Rabatter/Avdrag	-27	-39
	5 789 205	5 853 289

*Fr.o.m. 2020-01-01 började föreningen ta ut moms på individuellt mätt och debiterad el. Föreningen har minskat debiteringen för el med motsvarande momspåslag.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fakturerade kostnader mm	957	164
	957	164

Not 4 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	359 809	201 536
Snöröjning och halkbekämpning	356 035	234 232
Reparationer	360 555	260 601
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	317 741	354 707
Uppvärmning	793 619	833 830
Vatten	357 983	344 945
Renhållning	179 023	184 296
Förvaltningskostnader	287 485	274 241
Försäkring	126 549	123 520
Fastighetsskatt/avgift	213 955	206 935
Kommunikation och media		
Datakommunikation	208 200	208 200
Kabel-TV	48 535	48 516
	3 609 489	3 275 559

Not 5 Underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen - målning trapphus	163 939	161 700
Utfört underhåll installationer	-	185 031
Utfört underhåll mark	-	36 564
Utfört underhåll garage och parkering	-	50 808
	163 939	434 103

TML

Not 6 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsmaterial och - inventarier	42 374	45 536
Kontorsmaterial, kreditupplysning	6 100	9 000
Kundförluster	60	-
Bankkostnader, konsultarvoden	9 170	1 630
Bolagsverket	753	1 000
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	57 300	58 220
	115 757	115 386

Not 7 Personalkostnader

	2020	2019
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för förtroendevalda</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	49 813	42 036
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 804	5 204
Sociala kostnader förtroendevalda	15 440	15 475
	68 057	62 715
<i>Kostnader för fastighetsskötsel</i>		
Löner för fastighetsskötsel	93 717	97 443
Sociala kostnader	21 822	30 616
Pensionskostnader	200	200
Försäkring/medlemskap Fastigo	7 013	6 966
Övriga personalkostnader	-	5 431
	190 809	203 371

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Byggnader	406 687	377 629
Inventarier	3 600	3 600
Markinventarier	20 398	20 398
	430 685	401 627

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter transaktionskonto	35	-
Övriga ränteintäkter	252	145
Summa	287	145

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	107 217	118 529
Summa	107 217	118 529

TH

Not 11 Årets resultat

	2020	2019
Årets resultat	1 172 553	1 305 023
Reservering till yttre underhållsfond	-368 000	-582 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	163 939	434 103
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	968 492	1 157 126

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

Not 12 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och markanläggningar:</i>		
-Vid årets början	33 809 213	33 507 130
-Årets anskaffningar	562 500	302 083
-Omklassificering	151 147	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	34 522 860	33 809 213
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-19 736 573	-19 338 546
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-427 085	-398 027
Summa ackumulerade avskrivningar	-20 163 658	-19 736 573
Bokfört värde byggnader	14 359 202	14 072 640
Bokfört värde mark	696 900	696 900
Summa bokfört värde byggnader och mark	15 056 102	14 769 540
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1959):	57 685 000	57 685 000
Taxeringsvärde mark:	25 219 000	25 219 000

Not 13 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	18 000	18 000
	18 000	18 000
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-13 800	-10 200
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-3 600	-3 600
	-17 400	-13 800
Redovisat värde vid årets slut	600	4 200

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	151 147	-
Omklassificeringar	-151 147	-
Nya broar	-	151 147
Garagelänga	373 712	-
Ledbelysning trapphus	111 700	-
Redovisat värde vid årets slut	485 412	151 147

THL

Not 15 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekontot	404 025	328 648
	404 025	328 648

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Gemensamhetsel	86 764	98 740
Bredband	33 750	33 750
Kabel tv	12 137	12 133
Försäkring	178 603	126 549
Momsfordran	13 299	-
	324 553	271 172

Not 17 Bank

	2020-12-31	2019-12-31
Nordea - konto avslutat under året, överfört till avräkningskontot	-	1 019 791
	-	1 019 791

Not 18 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Fondbehållning vid årets början	4 223 141	4 075 244
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	368 000	582 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-163 939	-434 103
Fondbehållning vid årets slut	4 427 202	4 223 141

Not 19 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2020-12-31	2019-12-31
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			-4 400 000	-
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			4 400 000	8 800 000

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	4 400 000	-
	4 400 000	-

Not 21 Fond för inre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	39 132	40 397
Uttag under året	-	-1 265
	39 132	39 132

Not 22 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	2 106	17 993
Upplupna arbetsgivaravgifter	2 206	18 848
	4 312	36 841

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden styrelse	49 782	-
Semesterlöneskuld, sociala avgifter	24 013	27 289
Räntor	594	297
Förutbetalda avgifter/hyror	482 676	479 231
Revision	12 075	11 718
El	37 773	35 652
Fjärrvärme	107 624	113 571
Övrigt	3 052	-
	717 589	667 758

Not 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	18 601 900	18 601 900

Eventalförpliktelser

Fastigo	1 917	2 046
---------	-------	-------

TW

Luleå 2021-~~03-24~~


Mikael Högnelid


Kjell-Åke Johansson


Fred Hedberg


Lena Pettersson


Britt-Inger Norman


Peter Suneman


Sebastian Engman

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-~~04-27~~


Björn Rova
Av föreningen vald revisor


Tommy Mårtensson
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 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor 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.

Revisor 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. Risker 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 fortlopande 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 tryggsamt 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 27/4 2021



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

Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas i överlåtelseavtalet; vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses och priset. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättningarna att det står i stadgarna. Vem som ska betala överlåtelseavgiften framgår av föreningens stadgar.