



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Ränseln i Luleå
797000-0720

2019-01-01 - 2019-12-31



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Ränseln i Luleå, 797000-0720 får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsföreningen har till ändamål att i bostadsföreningens 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 Ränseln 7 och Kritan 4. På fastigheterna har under år 1952 uppförts 5 flerfamiljshus med adress Hällbruksgatan 1-26 och innehåller 183 bostadsrätter och 24 lokaler. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Bostadsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
1 rum och kök	14	
2 rum och kök	121	
3 rum och kök	48	
Bostäder	183	10 633
Lokaler	22	632
Bostadsrättslokaler	2	
Kallgarageplatser	60	
Varmgarageplatser	19	
Bilplatser med motorvärmare.	105	

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 3 % from 2019-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2020 och beslutat om oförändrade avgifter. Årsavgifterna uppgick under 2019 till i genomsnitt 686 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 267 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 2400 kr/år av lägenhetsinnehavaren.

TM

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder och investeringar:

- Byte av fastigheternas fönster (färdigställs 2020).
- Installering av inglasad balkonger (färdigställs 2020).

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2019-10-01. Vid besiktningen framkom endast brister av mindre karaktär.

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

- Återställning av gräsytor efter färdigställande av balkongprojekt.
- Översyn av allmänbelysning i trappuppgångar och källare

Planerade åtgärder avses finansieras med egna medel.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Anders Marklund	ordförande
Stefan Svanström	vice ordförande
Angelica Rojas	sekreterare
Per-Anders Olofsson	ledamot
Eva-Lis Fredriksson	ledamot
Ulf Brännström	ledamot (avgått 20190424)
Pontus Johansson	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Anders Marklund, Stefan Svanström och Angelica Rojas.

Styrelsen har under året hållit 10 styrelsesammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Anders Marklund, Angelica Rojas, Stefan Svanström och Per-Anders Olofsson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Leif Wikman med Ing-Marie Holst som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Monica Larsson, Jeanette Eriksson och Maria Lidström (adjungerad ersättare för Hanna Forsberg) med Monica Larsson som sammankallande.

Representanter i HSB Norrs distriktstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktstämma har varit Anders Marklund och Stefan Svanström med Angelica Rojas och Per-Anders Olofsson som suppleant.

TM

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-03. Vid stämman deltog 39 medlemmar.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	Fredrikssons fastighetsservice
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Luleå energi
Snöröjning	NTG AB

Medlemsinformation

Under året har 17 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 227 (225) 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	8 177	7 934	7 710	7 502	7 483
Resultat efter fin.poster i tkr	1 411	1 194	1 371	2 107	2 028
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	686	666	646	628	628
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	363	358	386	367	370
Låneskuld, kr/m2 totalyta	4 345	2 119	841	885	928
Genomsnittlig ränta lån i %	1,7	1,5	2,3	2,3	3,1
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	759	735	733	724	713
Soliditet i %*	27,0	36,8	59,7	53,9	52,0
Sparande, kr/m2 totalyta**	230	273	244		

*Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

** Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 48 947 488 kr. Under året har föreningen amorterat 4 918 500 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på ca 10 år.

Föreningen har under året amorterat 3 546 000 kr utöver plan

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	342 905	399 300	8 282 406	7 232 323	1 193 880
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2019-04-03				1 193 880	-1 193 880
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-		
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			267 000	-267 000	
Årets resultat					1 411 206
	342 905	399 300	8 549 406	8 159 203	1 411 206

TML

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	8 159 203
Årets resultat	1 411 206
Totalt att disponera	9 570 409

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	9 570 409
--------------------------------	------------------

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	8 177 430	7 934 148
Övriga rörelseintäkter	3	24 563	66 090
		8 201 993	8 000 238
Rörelsekostnader			
Drift	4	-4 092 355	-4 081 642
Underhåll	5	-	-228 484
Övriga externa kostnader	6	-685 372	-373 838
Personalkostnader	7	-205 746	-214 784
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 180 242	-1 656 288
		-6 163 715	-6 555 037
Rörelseresultat		2 038 278	1 445 201
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		527	314
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-627 599	-251 635
		-627 072	-251 321
Resultat efter finansiella poster		1 411 206	1 193 880
Resultat före skatt		1 411 206	1 193 880
Årets resultat	10	1 411 206	1 193 880

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	22 242 049	23 415 009
Inventarier	12	7 279	14 561
Pågående nyanläggningar och förskott	13	44 303 743	22 261 830
		66 553 071	45 691 400
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		450	450
		450	450
Summa anläggningstillgångar		66 553 521	45 691 850
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		60 235	42 012
Aktuell skattefordran		-	25 750
Avräkning HSB Norr ek för		2 562 784	1 485 214
Övriga fordringar	14	334 715	1 296
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	246 058	232 275
		3 203 792	1 786 547
Summa omsättningstillgångar		3 203 792	1 786 547
SUMMA TILLGÅNGAR		69 757 313	47 478 397

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		342 905	342 905
Upplåtelseavgift		399 300	399 300
Yttre underhållsfond	16	8 549 406	8 282 406
		<u>9 291 611</u>	<u>9 024 611</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 159 203	7 232 323
Årets resultat		1 411 206	1 193 880
		<u>9 570 409</u>	<u>8 426 203</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		18 862 020	17 450 814
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17,21	46 136 544	19 447 488
		<u>46 136 544</u>	<u>19 447 488</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	2 810 944	4 418 500
Leverantörsskulder		862 146	5 367 732
Aktuell skatteskuld		47 061	-
Övriga skulder	19	90 241	2 760
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	948 357	791 103
		<u>4 758 749</u>	<u>10 580 095</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 757 313	47 478 397

TM

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). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35.

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 2,3% 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 1377 kr/lgh för 2019, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

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

Yttre underhållsfond

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

TM

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Avgifter	7 479 240	7 261 338
Hysesintäkter	671 689	661 835
Intäkter el	2 876	5 305
Intäkter balkonger	25 200	-
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	26 220	36 070
	8 205 225	7 964 548
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-27 795	-30 400
	8 177 430	7 934 148

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	24 563	66 090
	24 563	66 090

Not 4 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	607 006	737 533
Snöröjning och halkbekämpning	178 241	227 404
Reparationer	368 950	301 553
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	238 245	236 516
Uppvärmning	924 497	918 585
Vatten	369 428	338 376
Renhållning	261 762	262 091
Förvaltningskostnader	345 101	337 303
Försäkring	163 010	159 035
Fastighetsskatt/avgift	290 271	217 460
Kommunikation och media		
Datakommunikation	280 080	280 080
Kabel-TV	65 764	65 706
	4 092 355	4 081 642

Not 5 Underhåll

	2019	2018
Gemensamhetsutrymmen	-	221 524
Garage och parkering	-	6 960
	-	228 484

Not 6 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsmaterial och - inventarier	8 115	39 308
Telefon och porto mm	69 303	62 252
Konsultarvoden, bankkostnader	525 730	203 908
Bolagsverket, övrigt	13 794	1 400
Förenings- och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	68 430	66 970
	685 372	373 838

Not 7 Personalkostnader

	2019	2018
Vicevärd har varit styrelsen		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	79 600	79 900
Vicevärd	70 000	70 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 000	2 000
Sociala kostnader förtroendevalda	38 343	40 028
	<u>189 943</u>	<u>191 928</u>
<i>Kostnader för löner</i>		
Övriga personalkostnader	15 803	22 856
	<u>205 746</u>	<u>214 784</u>

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019	2018
Byggnader	1 172 960	1 649 006
Inventarier	7 282	7 282
	<u>1 180 242</u>	<u>1 656 288</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	627 599	251 635
Summa	<u>627 599</u>	<u>251 635</u>

Not 10 Årets resultat

	2019	2018
Årets resultat	1 411 206	1 193 880
Reservering till yttre underhållsfond	-267 000	-252 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond		228 484
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>1 144 206</u>	<u>1 170 364</u>

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

TM

Not 11 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	50 577 272	49 952 147
-Årets anskaffningar	-	258 039
-Årets omklassificeringar	-	367 086
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	50 577 272	50 577 272
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-27 444 963	-25 795 957
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 172 960	-1 649 006
Summa ackumulerade avskrivningar	-28 617 923	-27 444 963
 Bokfört värde byggnader	21 959 349	23 132 309
Bokfört värde mark	282 700	282 700
Summa bokfört värde byggnader och mark	22 242 049	23 415 009
 Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1952):	64 099 000	46 845 000
Taxeringsvärde mark:	26 729 000	19 001 000

Not 12 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	81 157	81 157
	81 157	81 157
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-66 596	-59 314
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-7 282	-7 282
	-73 878	-66 596
 Redovisat värde vid årets slut	7 279	14 561

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	22 261 830	367 086
Tillkommande utgifter under året	22 041 913	22 261 830
Omklassificeringar	-	-367 086
Redovisat värde vid årets slut	44 303 743	22 261 830

Not 14 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	333 419	-
Skattekonto	1 296	1 296
	334 715	1 296

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring	176 500	163 010
Kabel-TV	16 447	16 435
Securitas	5 966	5 685
Bredband	47 145	47 145
	246 058	232 275

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Fondbehållning vid årets början	8 282 406	8 258 890
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	267 000	252 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-	-228 484
Fondbehållning vid årets slut	8 549 406	8 282 406

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	2019-03-28	2,94	-	3 658 500
Nordea	2020-04-15	1,50	1 350 944	1 450 944
Stadshypotek	2021-04-30	1,69	970 428	1 050 428
Stadshypotek	2022-04-30	1,25	2 626 116	2 806 116
Stadshypotek	2023-09-30	1,43	14 500 000	14 900 000
Stadshypotek	2023-12-30	1,38	14 700 000	-
Stadshypotek	2024-04-30	1,22	4 101 384	-
Stadshypotek	2024-04-30	1,22	10 698 616	-
Totala skulder på bokslutsdagen			48 947 488	23 865 988
Nästa års amortering			-1 560 000	-910 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-6 240 000	-3 640 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			41 147 488	19 315 988
Totala skulder på bokslutsdagen			48 947 488	23 865 988
Avgår kortfristig del			-2 810 944	-4 418 500
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			46 136 544	19 447 488

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	1 560 000	910 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	1 250 944	3 508 500
	2 810 944	4 418 500

Not 19 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	51 898	-
Upplupna arbetsgivaravgifter	38 343	-
Övriga kortfristiga skulder	-	2 760
	90 241	2 760

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Räntor	57 703	10 857
Förutbetalda avgifter/hyror	696 851	563 124
Borevision	16 500	16 000
El	27 160	30 788
Fjärrvärme	124 643	139 826
Övrigt	25 500	30 508
	948 357	791 103

Not 21 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	50 273 500	15 228 500

Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut

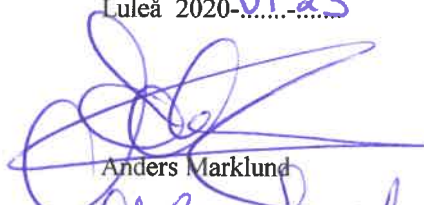
50 273 500	15 228 500
-------------------	-------------------

Eventualförpliktelser

<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
-------------	-------------

7m

Luleå 2020-01-23



Anders Marklund



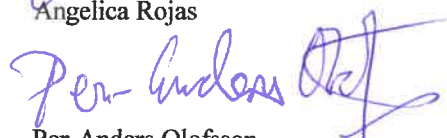
Stefan Svanström



Eva-Lis Fredriksson



Angelica Rojas



Per-Anders Olofsson



Pontus Johansson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-01-29



Leif Wikman
Av föreningen vald revisor



Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSBs brf Ränseln i Luleå, 201801, org.nr. 7970000720

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Ränseln 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. 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. 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 Rånseln 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 29 / 1 2020


Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Leif Wikman

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 omförel 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) karakteriseras 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 överlätas 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 överlätas eller säljas.

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

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

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

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

Hur fungerar ekonomin?

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

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

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

Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?

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

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

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

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

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

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

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse att föreningens ekonomi sköt på så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningens 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.