



ÅRSREDOVISNING

HSB:s Brf Sillen i Luleå
797000-0654

2019-01-01 - 2019-12-31

TW



HSB - där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Sillen i Luleå, 797000-0654 får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Sillen 8. På fastigheten har under 1939 uppförts ett hus med adress Hermelinsgatan 2 AC och innehåller 22 bostadsrätter och en lokal. 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	3	132
2 rum och kök	16	910
3 rum och kök	3	215
Bostäder	22	1 257
Lokaler	1	118

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

Gjorda underhåll och investeringar

2005	Ventilation, gemensamhetsel	2016	Ombyggn o dränering gårdsplan, huskropp mot gården
2009	Byte till 3-glasfönster	2016	Nya el- och va-ledningar gårdsplan
2010	Fasad och balkongrenovering, Ny fasadbelysn.	2016	Nya carports, mv-platser, soprum, cykelboda
2012	Renovering cykelrum	2018	Brandskyddsöversyn
2013	Ny värmepåse, nya lägenhetsdörrar		
2014	Ommålning trapphus		
2014	Renovering bastu & relax		

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder.

Styrelsen genomför den stadgeenliga besiktningen kontinuerligt, senast den genomfördes var 2019-11-20. Vid besiktningen framkom att fastigheten är i gott skick.

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

AM

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2% fr o m 2016-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2020 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Lokalen följer index. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 668kr/m². Avgift för carports har varit 475 kr/mån. Avgifter för P-plats/motorvärmare har varit 250kr/månad.

Årets avsättning till underhållsfond, 56 000 kr, överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad tar föreningen ut en avgift på 10 % av prisbasbeloppet av lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Elisabeth Engström	ordförande
Christina Fasth	ledamot
Daniel Anttila	ledamot
Jonathan Axelsson	ledamot

Lenita Aspholme utsedd av HSB Norr

Suppleanter

Markus Rosenbrand
Lars Sandström

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Daniel Anttila och Jonathan Axelsson samt bland suppleanterna Markus Rosenbrand.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Elisabeth Engström, Christina Fasth, Daniel Anttila och Jonathan Axelsson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Marie Kronborg med Cecilia Larsson som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit styrelsen.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningen har inga representanter i HSB Norrs distriktsstämma.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-07. Vid stämman deltog 10 medlemmar.

TM

Väsentliga avtal

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

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	51 993	1 381 607	364 301	808 916	139 589
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2019-05-07				139 588	-139 589
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-101 383	101 383	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			55 999	-55 999	
Årets resultat					67 119
	51 993	1 381 607	318 917	993 888	67 119

Medlemsinformation

Under året har 3 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 28(29) 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

	<i>2019</i>	<i>2018</i>	<i>2017</i>	<i>2016</i>	<i>2015</i>
Nettoomsättning i tkr	1 119	1 110	1 075	1 079	1 004
Resultat efter fin.poster i tkr	67	140	210	206	198
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	668	668	668	668	655
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	505	535	474	473	473
Låneskuld, kr/m2 totalyta	2 254	2 282	2 309	2 333	3 040
Genomsnittlig ränta lån i %	1,3	1,3	1,6	1,6	2,2
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	232	265	238	200	163
Sparande, kr/m2 totalyta*	230	223	260	257	221
Soliditet i %**	45,8	44,7	42,9	40,5	35,0

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 099 500 kr. Under året har föreningen amorterat 38 776 kr vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 80 år.

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	993 888
Årets resultat	67 119
Totalt att disponera	1 061 007

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **1 061 007**

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

FM

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	1 119 443	1 110 356
Övriga rörelseintäkter	3	15 567	5 061
		1 135 010	1 115 417
Rörelsekostnader			
Drift	4	-694 292	-735 011
Underhåll	5	-101 383	-19 462
Övriga externa kostnader	6	-13 232	-32 064
Personalkostnader	7	-72 650	-500
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-147 230	-147 228
		-1 028 787	-934 265
Rörelseresultat		106 223	181 152
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	39	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-39 143	-41 563
		-39 104	-41 563
Resultat efter finansiella poster		67 119	139 589
Resultat före skatt		67 119	139 589
Årets resultat	11	67 119	139 589

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	4 379 421	4 526 651
Inventarier	13	-	-
		<u>4 379 421</u>	<u>4 526 651</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		450	450
		<u>450</u>	<u>450</u>
Summa anläggningstillgångar		4 379 871	4 527 101
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkning HSB Norr ek för		1 686 287	1 543 465
Övriga fordringar	14	11 236	13 275
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	62 856	61 444
		<u>1 760 379</u>	<u>1 618 184</u>
<i>Kassa och bank</i>	16	282	1 268
Summa omsättningstillgångar		1 760 661	1 619 452
SUMMA TILLGÅNGAR		6 140 532	6 146 553

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		51 993	51 993
Upplåtelseavgift		1 381 607	1 381 607
Yttre underhållsfond	17	318 917	364 301
		<u>1 752 517</u>	<u>1 797 901</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		993 888	808 916
Årets resultat		67 119	139 589
		<u>1 061 007</u>	<u>948 505</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		2 813 524	2 746 406
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	18,23	603 724	3 099 500
		<u>603 724</u>	<u>3 099 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	2 495 776	38 776
Leverantörsskulder		39 338	87 665
Aktuell skatteskuld		2 994	374
Fond för inre underhåll	20	54 249	54 249
Övriga skulder	21	5 400	5 234
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	125 527	114 349
		<u>2 723 284</u>	<u>300 647</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 140 532	6 146 553

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 2,1 % 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 slutförfalldatum 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 2018, 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/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Avgifter	839 760	839 760
Hysesintäkter	203 992	194 570
Intäkter el	37 372	34 636
Intäkter bredband	33 000	33 000
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	5 319	8 413
	1 119 443	1 110 379
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-	-23
	1 119 443	1 110 356

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Andrahandsuthyrning, bonus, försäkringsersättning	15 567	5 061
	15 567	5 061

Not 4 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	71 275	123 128
Snöröjning och halkbekämpning	44 437	37 666
Reparationer	31 577	53 306
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	67 756	67 583
Uppvärmning	137 843	133 136
Vatten	59 958	51 670
Renhållning	41 823	39 514
Förvaltningskostnader	108 631	100 359
Försäkring	33 271	34 058
Fastighetsskatt/avgift	38 524	35 904
Kommunikation och media		
Datakommunikation	34 178	34 195
Kabel-TV	25 019	24 492
	694 292	735 011

Not 5 Underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll installationer - filmning/spolning avlopp lokal	76 841	19 462
Utfört underhåll huskropp utvändigt - grind till avfallsstation	24 542	-
	101 383	19 462

Not 6 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsmaterial och - inventarier	50	17 838
Kontorsmaterial, porto	400	1 488
Bolagsverket, övrigt	700	1 220
Förenings- och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	12 082	11 518
	13 232	32 064

Not 7 Personalkostnader

	2019	2018
Föreningen har inga anställda		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	40 000	-
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 000	500
Sociala kostnader förtroendevalda	13 196	-
	<u>55 196</u>	<u>500</u>
<i>Kostnader för löner</i>		
Löner för fastighetsskötsel	15 000	-
Sociala kostnader	2 454	-
	<u>72 650</u>	<u>500</u>

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019	2018
Byggnader	99 116	99 114
Markinventarier	48 114	48 114
	<u>147 230</u>	<u>147 228</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Övriga ränteintäkter	39	-
Summa	<u>39</u>	<u>-</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	39 143	41 563
Summa	<u>39 143</u>	<u>41 563</u>

Not 11 Årets resultat

	2019	2018
Årets resultat	67 119	139 589
Reservering till yttre underhållsfond	-56 000	-57 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	101 383	19 462
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>112 502</u>	<u>102 051</u>

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

TM

Not 12 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
- Vid årets början	5 081 993	5 081 993
Summa ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	5 081 993	5 081 993
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
<i>Akkumulerade avskrivningar byggnad enligt plan:</i>		
- Vid årets början	-2 304 341	-2 205 227
- Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-99 116	-99 114
Summa ackumulerade avskrivningar	-2 403 457	-2 304 341
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden markanläggningar:</i>		
- Vid årets början	1 880 961	1 880 961
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	1 880 961	1 880 961
<i>Akkumulerade avskrivningar markanläggning enligt plan:</i>		
- Vid årets början	-144 342	-96 228
- Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-48 114	-48 114
Summa ackumulerade avskrivningar	-192 456	-144 342
Bokfört värde byggnader, markanläggningar	4 367 041	4 514 271
Bokfört värde mark	12 380	12 380
Summa bokfört värde byggnader och mark	4 379 421	4 526 651
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1939):	9 901 000	8 639 000
Taxeringsvärde mark:	8 322 000	4 292 000

Not 13 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
- Vid årets början	14 745	14 745
	14 745	14 745
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
- Vid årets början	-14 745	-14 745
	-14 745	-14 745
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 14 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	11 236	13 275
	11 236	13 275

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkring	34 274	33 271
Kabel-Tv	6 321	6 282
Bredband	8 250	8 250
Gemensamhetsel	11 109	10 799
Momsfordran	2 902	2 842
	62 856	61 444

Not 16 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	282	1 268
	282	1 268

Not 17 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Fondbehållning vid årets början	364 301	326 763
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	56 000	57 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-101 384	-19 462
Fondbehållning vid årets slut	318 917	364 301

Not 18 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	2022-03-01	1,35 %	616 500	629 276
Stadshypotek	2020-06-01	1,23 %	2 483 000	2 509 000
Totala skulder på bokslutsdagen			3 099 500	3 138 276
Nästa års amortering			-38 776	-38 776
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-155 104	-155 104
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			2 905 620	2 944 396
Totala skulder på bokslutsdagen			3 099 500	3 138 276
Avgår kortfristig del			-2 495 776	-38 776
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			603 724	3 099 500

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	38 776	38 776
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	2 457 000	-
	2 495 776	38 776

Not 20 Fond för inre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	54 249	55 996
Uttag under året	-	-1 747
	54 249	54 249

Not 21 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	-	150
Momsskuld	5 400	4 724
Övriga kortfristiga skulder	-	360
	5 400	5 234

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntor	185	212
Förutbetalda avgifter/hyror	88 039	74 070
Borevision	8 926	9 136
El	7 348	7 919
Fjärrvärme	18 679	19 562
Övrigt	2 350	3 450
	125 527	114 349

Not 23 Ställda säkerheter och eventuella förpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	3 848 000	3 848 000

Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut

3 848 000 **3 848 000**

Eventualförpliktelser

Inga

Inga

TM

Luleå 2020-03-23


Elisabeth Engström

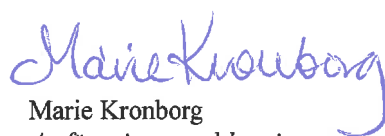

Christina Fasth



Jonathan Axelsson


Daniel Anttila


Lenita Aspholme

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


Marie Kronborg
Av föreningen vald revisor


Tommy Mårtensson
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSBs brf Sillen i Luleå, org.nr. 7970000654

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Sillen 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 revisionsd 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 revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 Sillen 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 revisionsssed 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 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

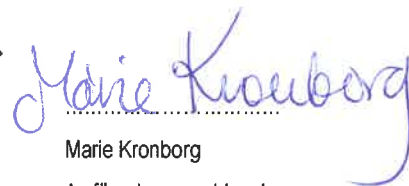
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Luleå den 15/5 2020



Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Marie Kronborg

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 fastighetskötsel 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(bostadsrättsinnehavare). 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. Bostadsrätthavarna 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. Bostadsrätthavaren 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 bostadsrättsföretag bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättsföretag 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 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 bostadsrättsföretag 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.