



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB:s Brf Sjömärket i Luleå
716415-8920

2020-01-01 - 2020-12-31
TM



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Sjömärket i Luleå, 716415-8920 får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Sjömärket 1. På fastigheten har under 1990 uppförts 20 radhus med adress Slipvägen 1-5.

Bostadsrättföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar Nord.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
4 rum och kök	12	
5 rum och kök	8	
Bostäder	20	2 424
Garageplatser	20	
Bilplatser med motorvärmare.	16	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har inga väsentliga åtgärder utförts.

Styrelsen har genomfört stadgeenliga besiktningen 2020-08-04. Då konstaterades att hängrännor och stuprör bör åtgärdas samt förrådsdörrar i söderläge.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. För 2021 planerar styrelsen renovering/utbyte av hängrännor och stuprör och byte av ventiler i samtliga radiatorer.

Årsavgifterna höjdes senast 2018-01-01, med 3%. Styrelsen har fastställt budgeten för 2021 och beslutat om avgiftshöjning på 0%. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 689 kr/m²bostadslägenhetsyta.

TM

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Roger Ylinenpää	ordförande
Britta Wallgren	vice ordförande
Stig Åkerström	sekreterare
Mats Berglund	ledamot
Jenny Aro	utsedd av HSB Norr

Suppleanter
Anders Ågren
Björn Åkerlund

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Britta Wallgren, Mats Berglund och Björn Åkerlund.

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

Firmatecknare har varit Roger Ylinenpää, Stig Åkerström, Mats Berglund och Britta Wallgren, två i förening.

Revisorer har varit Anders Kronborg med Karin Burlin som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Ulrika Sundqvist och Bengt Månsson med Ulrika Sundqvist som sammankallande.

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktstämma har varit Stig Åkerström.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16. Vid stämman deltog 17 medlemmar.

Väsentliga avtal

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

Medlemsinformation

Under året har 2 lägenhet överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 31 (33) 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.

TM

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	1 704	1 711	1 711	1 656	1 631
Resultat efter fin.poster i tkr	524	125	486	290	-1 131
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	689	689	689	669	659
Driftskostnad, kr/m2 totalyta*	258	353	268	266	325
Låneskuld, kr/m2 totalyta	6 027	6 313	6 390	6 520	6 754
Genomsnittlig ränta lån i %	1,3	1,3	1,4	1,8	2,4
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	552	430	380	259	168
Sparande, kr/m2 totalyta**	355	257	339	286	
Soliditet i %***	33,1	30,4	29,9	27,8	26,2

* Nyckeltalet innehåller inte kostnader för periodiskt underhåll

** Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

***Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 14 609 795 kr. Under året har föreningen amorterat 186 390 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 76 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	2 303 132	1 043 456	3 332 408	125 294
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-06-16			125 294	-125 294
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-		
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		294 000	-294 000	
Årets resultat				523 837
Vid årets slut	2 303 132	1 337 456	3 163 702	523 837

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	3 163 702
Årets resultat	523 837
Totalt att disponera	3 687 539

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	3 687 539
--------------------------------	------------------

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

TML

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	1 703 747	1 711 387
Övriga rörelseintäkter	3	3 300	900
Summa rörelseintäkter		1 707 047	1 712 287
<i>Rörelsekostnader</i>			
Driftskostnader	4	-626 119	-1 015 949
Övriga externa kostnader	5	-13 002	-16 111
Personalkostnader	6	-12 177	-15 885
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-337 241	-337 241
Summa rörelsekostnader		-988 539	-1 385 185
Rörelseresultat		718 508	327 102
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	-	72
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-194 671	-201 880
Summa finansiella poster		-194 671	-201 808
Resultat efter finansiella poster		523 837	125 294
Resultat före skatt		523 837	125 294
Årets resultat		523 837	125 294

Tm

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	10	20 705 565	21 042 806
		20 705 565	21 042 806
Summa anläggningstillgångar		20 705 565	21 042 806
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	11	1 391 331	1 271 935
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	41 282	33 313
		1 432 613	1 305 248
Summa omsättningstillgångar		1 432 613	1 305 248
SUMMA TILLGÅNGAR		22 138 178	22 348 054

TML

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>			
Medlemsinsatser		2 303 132	2 303 132
Yttre underhållsfond	13	1 337 456	1 043 456
		<u>3 640 588</u>	<u>3 346 588</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 163 702	3 332 408
Årets resultat		523 837	125 294
		<u>3 687 539</u>	<u>3 457 702</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		7 328 127	6 804 290
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14,17	13 363 598	11 952 459
		<u>13 363 598</u>	<u>11 952 459</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	1 246 197	3 349 464
Leverantörsskulder		17 694	40 865
Aktuell skatteskuld		9 438	13 596
Övriga skulder		-	6 686
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	173 124	180 694
		<u>1 446 453</u>	<u>3 591 305</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 138 178	22 348 054

TW

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag(K2).

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader och markanläggningar

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Fastighetens livslängd bedöms vara 100 år och skrivs av i snitt med 1,6 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

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.

Intäkteredovisning

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 småhus blir avgiften 8349 kr/lgh för 2020, dock högst 0,75% av taxeringsvärdet för bostäder.

Skatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Föreningens underskottsavdrag är 5 717 410 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/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

TM

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Avgifter	1 670 448	1 670 448
Hysesintäkter	16 200	20 800
Intäkter el	16 034	20 139
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	1 065	-
	1 703 747	1 711 387

Avgår

	1 703 747	1 711 387
--	------------------	------------------

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Övriga intäkter	3 300	900
	3 300	900

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	551	22 437
Snöröjning och halkbekämpning	96 801	76 876
Reparationer	10 193	256 973
Periodiskt underhåll		160 562
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	42 558	47 440
Vatten	103 588	99 712
Renhållning	41 807	33 985
Förvaltningskostnader	78 233	76 652
Försäkringar	41 039	36 308
Fastighetsskatt/avgift	166 980	160 980
Kommunikation och media		
Datakommunikation	30 000	30 000
Kabel-TV	14 369	14 024
	626 119	1 015 949

Specificering periodiskt underhåll (OBS ange i noten vad det avser)

	2020	2019
Utfört underhåll mark	-	104 162
Utfört underhåll garage och parkering	-	56 400
	-	160 562

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsmaterial och - inventarier	1 500	2 660
Bankkostnader	360	315
Bolagsverket, mm	700	1 004
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	10 442	12 132
	13 002	16 111

TML

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för förtroendevalda</i>		
Styrelsearvoden enligt stämmobeslut	10 000	12 700
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	600	600
Sociala kostnader förtroendevalda	1 577	2 585
	<u>12 177</u>	<u>15 885</u>

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Byggnader	<u>337 241</u>	<u>337 241</u>
	337 241	337 241

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Övriga ränteintäkter	<u>-</u>	<u>72</u>
Summa	-	72

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	<u>194 671</u>	<u>201 880</u>
Summa	194 671	201 880

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	<u>21 103 000</u>	<u>21 103 000</u>
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	21 103 000	21 103 000
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	<u>-4 907 324</u>	<u>-4 570 083</u>
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	<u>-337 241</u>	<u>-337 241</u>
Summa ackumulerade avskrivningar	-5 244 565	-4 907 324
Bokfört värde byggnader	15 858 435	16 195 676
Bokfört värde mark	4 847 130	4 847 130
Summa bokfört värde byggnader och mark	20 705 565	21 042 806
Taxeringsvärde byggnader: värdeår 1990	17 460 000	17 460 000
Taxeringsvärde mark:	19 740 000	19 740 000

Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	<u>592</u>	<u>-</u>
Avräkningskonto HSB Norr	<u>1 390 296</u>	<u>1 191 047</u>
Skattekonto	<u>443</u>	<u>80 888</u>
	1 391 331	1 271 935

TML

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Kabel Tv och försäkring	41 282	33 313
	41 282	33 313

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 043 456	920 018
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	294 000	284 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-	-160 562
Fondbehållning vid årets slut	1 337 456	1 043 456

Not 14 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	2025-10-30	0,83	2 657 336	3 191 288
Stadshypotek	2021-12-01	1,37	1 079 165	1 104 261
Stadshypotek	2022-09-30	1,56	2 372 392	2 411 820
Swedbank	2023-02-24	1,49	4 512 500	4 562 500
Stadshypotek	2024-06-01	1,00	1 894 232	1 914 932
Swedbank	2024-09-25	0,92	2 094 170	2 117 122
Totala skulder på bokslutsdagen			14 609 795	15 301 923
Nästa års amortering			-192 128	-192 128
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-768 512	-768 512
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			13 649 155	14 341 283
Totala skulder på bokslutsdagen			14 609 795	15 301 923
Avgår kortfristig del			-1 246 197	-3 349 464
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			13 363 598	11 952 459

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	192 128	192 128
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	1 054 069	3 157 336
	1 246 197	3 349 464

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntor	16 587	22 467
Förutbetalda avgifter/hyror	141 173	133 560
Borevision	9 175	9 175
El	4 595	4 598
BDX	1 594	10 894
	173 124	180 694

TML

Not 17 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	18 770 000	18 770 000

Eventualförpliktelser

Inga

Inga

TM

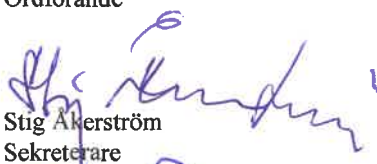
Luleå 2021-03-01



Roger Ylinenpää
Ordförande



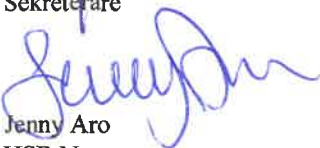
Britta Wallgren
Vice ordförande



Stig Åkerström
Sekreterare



Mats Berglund
Ledamot



Jenny Aro
HSB Norr

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-03-16



Anders Kronborg
Av föreningen vald revisor



Tommy Mårtensson
HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Sjömärket, org.nr. 7164158920

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Sjömärket 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. Revisorerans 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 revisorssed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om

årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Sjömärket 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 revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 16/3 2021



Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Anders 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 fastighetsskötsel inklusive underhåll 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.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

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 omförföring 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 den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Vad är en bostadsrättsförening?

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

När du köper en bostadsrätt blir du indirekt delägare i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både

rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

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

En förenklad beskrivning av skattereglerna i ett privatbostadsföretag är att det endast beskattas för resultat som inte hör till fastigheten. Övriga inkomster och utgifter beskattas inte. Medlemmarna i privatbostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten. En oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter medlemmarna i ett oäkta bostadsföretag beskattas för hyresförmån av att bo i fastigheten. För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive oäkta bostadsföretag och deras respektive medlemmar hänvisas till Skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar".

Vad är en bostadsrätt?

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan arvas eller 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 tidbegränsning. 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 med ett s.k bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

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

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

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse att föreningens ekonomi sköts på så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som 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 förfallana årsavgifter mm genom panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.