



ÅRSREDOVISNING

HSB bostadsrättsförening Snöklockan i Luleå
797000-0472

2019-01-01 - 2019-12-31
TM



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Snöklockan i Luleå, 797000-0472 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 Snöklockan 16. På fastigheten har under 1961 uppförts 3 flerfamiljshus med adress Källgatan 5-7, Sjögatan 5 och 7 A-B och innehåller 90 bostadsrätter. Föreningens säte är i Luleå kommun

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar Nord. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m ²
1 rum och kök	24	756
2 rum och kök	30	1 566
3 rum och kök	36	2 655
Bostäder	90	4 977
Garageplatser	28	
Bilplatser med motorvärmare.	39	

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

Gjorda underhåll och investeringar

1993	Omb badrum ink stambyte	2012	Målning sophus, förrådsbyggnad och staket
2000	Omb ventilation	2013	Målning av fasadelement och plåtdetaljer
2006	Gemensamhetsel	2014	Byte och injustering av stamventiler
2007	Motorvärmarstyrning	2015	Ny takbeläggning på samtliga huskroppar samt sophus
2009	Fasadrenovering samt ommålning trapphus	2015	Underhåll av tegelfasad samtliga huskroppar
2011	Belysning trapphus och källare	2017	Renovering bastu med tillhörande relax.
2011	Målning tvättstugor ink ny tvättutrustning	2017	Ommålning av källargångar samt tvättstugor
2011	Nya garageportar	2019	Tilläggsisolering på vindsbjälklag
		2019	Byte av styr och reglerteknik i undercentral
		2019	Installation av värmekabel i hänggränsor och struprör

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört större underhållsåtgärder och investeringar:

- Tilläggsisolering på vindsbjälklag
- Byte av styr och reglerteknik i undercentral
- Installation av värmekabel i hänggrännor och stuprör

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2019-10-19, endast brister av mindre karaktär.

Styrelsen reviderar och uppdaterar årligen den digitala underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen följande större åtgärder.

- Omfattande upprustning av fastighetens yttre miljö.
- Anläggning av parkering med 17 bilplatser och motorvärmare.

Planerade åtgärder avses finansieras med egna- och lånade medel

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2 % from 2019-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2020 och beslutat att höja årsavgifterna med 3%. Årsavgifterna uppgår under 2019 till i genomsnitt 537 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Vid jämförelse med andra HSB bostadsrättsföreningar byggda på 60-70 talet är föreningens driftskostnader/m² något högre. Medlemmarnas månadsavgift/m² är lägre och föreningens låneskuld/m² är väsentligt lägre än jämförbara HSB föreningar.

Årets avsättning till underhållsfond 82 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 4650 kr/år av lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Edde Hjerpe	ordförande
Ulf Gyllefjord	vice ordförande
Iris Fredriksson	sekreterare
Milla Barsk	ledamot
Per-Erik Wallin	ledamot
David Granqvist	utsedd av HSB Norr

Suppleanter
Joel Bergström

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Iris Fredriksson och Milla Barsk samt bland suppleanterna Joel Bergström.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Edde Hjerpe, Ulf Gyllefjord, och Iris Fredriksson, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Erik Björnfot, vald av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

94

Valberedning

Valberedning har varit Henrik Eriksson och Emma Öhrwall med Henrik Eriksson som sammankallande.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Edde Hjerpe samt Ulf Gyllefjord som suppleant.

Studie och fritidsverksamhet

Studieorganisatör har varit Edde Hjerpe

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-06. Vid stämman deltog 15 medlemmar.

Väsentliga avtal

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

Medlemsinformation

Under året har 10 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 127 (124) 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	3 152	3 118	3 094	3 090	3 044
Resultat efter fin.poster i tkr	597	579	-213	577	241
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	537	527	527	520	512
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	453	457	531	452	441
Låneskuld, kr/m2 totalyta	337	346	355	420	434
Genomsnittlig ränta lån i %	1,3	1,3	1,4	1,8	2,2
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	152	135	119	185	170
Likviditet i %*	108	243	144	281	186
Soliditet**	63	58	50	51	44
Sparande, kr/m2 totalyta***	149	142	62		

* Likviditet = Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

*** Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 1 676 303 kr. Under året har föreningen amorterat 44 652 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på ca 37,5 år. 

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	196 065	672 479	1 621 706	579 194
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2019-05-06			579 193	-579 194
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-		
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		82 000	-82 000	
Årets resultat				596 713
Vid årets slut	196 065	754 479	2 118 899	596 713

Egen kontroll

Brf Snöklockan har ansvar för dokumentation av sin verksamhet enligt de krav myndigheterna beslutat. Luleå kommun är tillsynsmyndighet och utför inspektion av föreningens tekniska verksamhet och egen kontroll.

Framtidsutveckling

De bostadsrätter som kommer ut på den öppna marknaden till försäljning är eftertraktade objekt. Prisbilden för bostadsrätter är gynnsam för föreningens medlemmar med en god värdetillväxt.

Framtidsvision

Bostadsrättsföreningen Snöklockan skall vara ett trivsamt bostadsområde med attraktiva lägenheter. Med god boendekomfort för medlemmarna skall föreningen verka för självförsörjning inom energiområdet.

Mål

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Snöklockan skall med bibehållen god ekonomi förverkliga framtidsvisionen och stimulera till inflyttning av nya medlemmar i föreningen.

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	2 118 899
Årets resultat	596 713
Totalt att disponera	2 715 612

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	2 715 612
--------------------------------	------------------

TM

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

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	3 151 687	3 117 535
Övriga rörelseintäkter	3	4 707	34 246
		<u>3 156 394</u>	<u>3 151 781</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-2 255 437	-2 275 770
Övriga externa kostnader	5	-40 366	-58 709
Personalkostnader	6	-80 136	-88 939
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-143 976	-127 338
Övriga rörelsekostnader		-18 548	-
		<u>-2 538 463</u>	<u>-2 550 756</u>
Rörelseresultat		617 931	601 025
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		214	133
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-21 432	-21 964
		<u>-21 218</u>	<u>-21 831</u>
Resultat efter finansiella poster		596 713	579 194
Resultat före skatt		596 713	579 194
Årets resultat	9	596 713	579 194

TM

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	4 358 139	3 945 663
		4 358 139	3 945 663
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		450	450
		450	450
Summa anläggningstillgångar		4 358 589	3 946 113
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 473	4 867
Aktuell skattefordran		-	16 140
Avräkning HSB Norr ek för		1 345 527	1 203 480
Övriga fordringar	11	829	828
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	132 497	133 964
		1 481 326	1 359 279
Summa omsättningstillgångar		1 481 326	1 359 279
SUMMA TILLGÅNGAR		5 839 915	5 305 392

T M

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		196 065	196 065
Yttre underhållsfond	13	754 479	672 479
		<u>950 544</u>	<u>868 544</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 118 899	1 621 706
Årets resultat		596 713	579 194
		<u>2 715 612</u>	<u>2 200 900</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		3 666 156	3 069 444
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	807 273	1 676 303
		<u>807 273</u>	<u>1 676 303</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	869 030	44 652
Leverantörsskulder		98 304	162 296
Aktuell skatteskuld		9 470	-
Övriga skulder	16	33 626	40 027
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	356 056	312 670
		<u>1 366 486</u>	<u>559 645</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 839 915	5 305 392

TW

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader

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

Avskrivningar på inventarier

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

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

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.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 377 kr/lgh för 2019, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 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 ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

TM

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Avgifter	2 674 704	2 622 049
Hysesintäkter	187 500	186 423
Intäkter el	134 128	140 675
Intäkter bredband	135 000	135 000
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	20 375	33 411
	3 151 707	3 117 558
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-20	-23
	3 151 687	3 117 535

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	4 707	34 246
	4 707	34 246

Not 4 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	292 262	349 318
Snöröjning och halkbekämpning	62 621	114 196
Reparationer	78 029	84 476
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	215 962	229 574
Uppvärmning	499 299	488 021
Vatten	189 113	187 190
Renhållning	128 228	130 919
Förvaltningskostnader	354 723	293 504
Försäkring	49 281	43 925
Fastighetsskatt/avgift	140 370	114 760
Kommunikation och media		
Datakommunikation	139 605	136 200
Kabel-TV	105 944	103 687
	2 255 437	2 275 770

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsmaterial och - inventarier	2 600	5 045
Telefon och porto mm	5 376	18 309
Bank - och konsultkostnader	390	555
Bolagsverket, övrigt	1 000	3 800
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	31 000	31 000
	40 366	58 709

TM

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Vicevärd har varit HSB Norr		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	64 900	68 100
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	4 000	4 000
Sociala kostnader förtroendevalda	11 036	13 770
	<u>79 936</u>	<u>85 870</u>
<i>Kostnader för löner</i>		
Pensionskostnader	200	200
Övriga personalkostnader		2 869
	<u>80 136</u>	<u>88 939</u>

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019	2018
Byggnader	143 976	127 338
	<u>143 976</u>	<u>127 338</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	21 366	21 964
Övriga finansiella kostnader	66	
Summa	<u>21 432</u>	<u>21 964</u>

Not 9 Årets resultat

	2019	2018
Årets resultat	596 713	579 194
Reservering till yttre underhållsfond	-82 000	-79 000
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>514 713</u>	<u>500 194</u>

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

TM

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	11 215 834	10 997 084
-Årets anskaffningar	575 000	218 750
-Årets utrangeringar	-35 086	
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	11 755 748	11 215 834
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-7 508 941	-7 381 603
-Årets utrangering	16 538	
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-143 976	-127 338
Summa ackumulerade avskrivningar	-7 636 379	-7 508 941
 Bokfört värde byggnader	4 119 369	3 706 893
Bokfört värde mark	238 770	238 770
Summa bokfört värde byggnader och mark	4 358 139	3 945 663
 Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1961):	34 607 000	25 483 000
Taxeringsvärde mark:	14 437 000	9 793 000

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	829	828
	829	828

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Gemensamhetsel	44 297	47 897
Försäkring	35 266	31 650
Kabeltv	27 136	26 483
Bredband	22 501	22 501
Övrigt	3 297	5 433
	132 497	133 964

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Fondbehållning vid årets början	672 479	593 479
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	82 000	79 000
Fondbehållning vid årets slut	754 479	672 479

Not 14 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Stadshypotek	2020-04-30	1,07	844 378	864 378
Swedbank	2021-08-25	1,45	831 925	856 577
Totala skulder på bokslutsdagen			1 676 303	1 720 955
Nästa års amortering			-44 652	-44 652
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-178 608	-178 608
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			1 453 043	1 497 695
Totala skulder på bokslutsdagen			1 676 303	1 720 955
Avgår kortfristig del			-869 030	-44 652
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			807 273	1 676 303

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	44 652	44 652
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	824 378	-
	869 030	44 652

Not 16 Övriga skulder

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Personalens källskatt	20 670	21 630
Upplupna arbetsgivaravgifter	11 036	13 770
Övriga kortfristiga skulder	1 920	4 627
	33 626	40 027

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Räntor	2 411	2 499
Förutbetalda avgifter/hyror	241 714	197 343
Borevision	9 400	9 135
El	19 855	24 905
Fjärrvärme	65 350	70 140
Övrigt	17 326	8 648
	356 056	312 670

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	3 000 000	3 000 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	3 000 000	3 000 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

TW

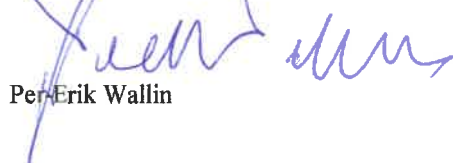
Luleå 2020-^{02.18}.....


Edde Hjerpe


Ulf Gyllefjord


Iris Fredriksson


Milla Barsk


Per-Erik Wallin


David Granqvist

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-^{02.21}.....


Erik Björnrot
Av föreningen vald revisor


Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSBs brf Snöklockan i Luleå, org.nr. 7970000472

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Snöklockan i Luleå för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSBs brf Snölockan 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 revisorssed 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 21/2 2020



Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Erik Björnrot

Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (tex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslån samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar).

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, tex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långfristiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årligen avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

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

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Vad är en bostadsrättsförening?

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

När du köper en bostadsrätt blir du indirekt delägare i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

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

En förenklad beskrivning av skattereglerna i ett privatbostadsföretag är att det endast beskattas för resultat som inte hör till fastigheten. Övriga inkomster och utgifter beskattas inte. Medlemmarna i privatbostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten.

Ett oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter medlemmarna i ett oäkta bostadsföretag beskattas för hyresförmån av att bo i fastigheten. För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive oäkta bostadsföretag och deras respektive medlemmar hänvisas till Skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar".

Vad är en bostadsrätt?

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan arvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

Måste man vara medlem i föreningen?

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet. Om man inte blir antagen som medlem i föreningen kan man få frågan prövad i hyresnämnden.

Ägare

Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har nyttjanderätt till lägenheten utan tidsbegränsning. Bostadsrätten kan överlåtas eller säljas.

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

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

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

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

Hur fungerar ekonomin?

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

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

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

Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?

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

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

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

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

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

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

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

Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?

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