

Årsredovisning för

Brf Stålet

797000-0134

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31 ✓

-

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Stålet, 797000-0134 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 fastigheterna Kamreraren 1-14, Gjutare 2-7 och Grindvaken 2-11 i Luleå Kommun. På fastigheterna finns 30 byggnader och 120 lägenheter uppförda. Fastigheterna har under 1947-55 uppförts byggnader med adress Läraregatan 20-27, Långgatan 40-42, Ringgatan 40-53, Storstigen 19-23 och Yrkesgatan 44-56. Föreningen har sitt säte i Luleå Kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m2
Bostäder	120	7 200
Lokaler	2	864
Garageplatser	54	

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

Gjorda underhåll och investeringar

2014	Rörinstallationer	2018	Relining
2014	Fjärrvärmeanslutning	2018	Energioptimering
2015	Rörinstallationer	2019	Armaturbyte
2016	Målning och fasadrenovering		

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Byte av armaturer
- Påbörjat renovering av trapphus

De närmsta åren planerar styrelsen följande större åtgärder:

- Renovering av markytor
- Byte av entrédörrar
- Ombyggnation av panncentral till föreningslokal

Planerade åtgärder ska finansieras med egna och lånade medel.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 300kr/ bostadsrätt/månad from 2016-07-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2020 och beslutat att höja årsavgifter med 200kr/ månad from 2020-07-01. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 660 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 237 800 kr överensstämmer med budget.

Handwritten signatures and initials:
JB
le/j
7

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Ulf Bergström	ordförande
Sören Tjernberg	vice ordförande
Maria Hallqvist	sekreterare
Jan Bäckström	ledamot
Kjell Öberg	ledamot

Suppleanter

Susanne Hjelte
Ola Strand
Linda Eitzenberger
Jonas Lindström
Linda Köhler

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Ulf Bergström, Sören Tjernberg, Kjell Öberg samt bland suppleanterna Jonas Lindström och Linda Köhler.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Ulf Bergström, Jan Bäckström, Maria Hallqvist, Kjell Öberg och Sören Tjernberg, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Ulf Sundbom, vald av föreningen samt utsedd revisor från KPMG.

Valberedning

Valberedning har varit Hans Manderstedt (sammanställande) samt Siv Andersson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-23. Vid stämman deltog 42 medlemmar.

Väsentliga avtal

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

Medlemsinformation

Under året har 9 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 138 (141) medlemmar.



Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	5 223	5 194	5 199	4 986	4 772
Resultat efter fin.poster i tkr	-262	720	670	137	-61
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	660	660	660	630	600
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	489	409	-	-	-
Låneskuld, kr/m2 totalyta	2 842	2 879	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	1,2	1,6	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	145	165	-	-	-
Soliditet i %*	9,8	11,0	8,4	6,0	5,4
Sparande, kr/m2 totalyta**	104	171	-	-	-

* Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

** Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

Vissa jämförelsetal mellan år 2015 till 2017 saknas och full jämförbarhet mellan åren är inte möjlig.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 22 918 531kr. Under året har föreningen amorterat 300 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 76 år.

Förändring i eget kapital

	Reservfond	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	186 000	1 332 747	744 086	719 586
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2019-04-23			719 586	-719 586
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-397 938	397 938	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		237 800	-237 800	
Årets resultat				-261 634
Vid årets slut	186 000	1 172 609	1 623 810	-261 634

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	Belopp i kr
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	1 623 810
Årets resultat	-261 634
Totalt att disponera	1 362 176

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	1 362 176
--------------------------------	------------------

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

Re

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 223 296	5 227 626
Övriga rörelseintäkter	3	4 710	5 688
		<u>5 228 006</u>	<u>5 233 314</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-3 946 899	-3 302 127
Underhåll	5	-397 938	-41 599
Övriga externa kostnader	6	-48 611	-77 311
Personalkostnader	7	-141 916	-122 768
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-705 096	-621 484
		<u>-5 240 461</u>	<u>-4 165 289</u>
Rörelseresultat		<u>-12 455</u>	<u>1 068 025</u>
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	19 179	32 511
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-268 358	-380 950
		<u>-249 179</u>	<u>-348 439</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-261 634</u>	<u>719 586</u>
Resultat före skatt		<u>-261 634</u>	<u>719 586</u>
Årets resultat	11	<u>-261 634</u>	<u>719 586</u>

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	19 214 373	19 120 355
Pågående nyanläggningar och förskott	13	3 897 303	-
		<u>23 111 676</u>	<u>19 120 355</u>
Summa anläggningstillgångar		23 111 676	19 120 355
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 859	12 615
Avräkning HSB Norr ek för		2 022 911	-
Övriga fordringar	14	28 132	26 130
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	545 730	329 678
		<u>2 598 632</u>	<u>368 423</u>
<i>Kassa och bank</i>		2 011 282	7 498 392
Summa omsättningstillgångar		4 609 914	7 866 815
SUMMA TILLGÅNGAR		27 721 590	26 987 170

Re

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>			
Reservfond		186 000	186 000
Yttre underhållsfond	16	1 172 609	1 332 747
		<u>1 358 609</u>	<u>1 518 747</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 623 810	744 086
Årets resultat		-261 634	719 586
		<u>1 362 176</u>	<u>1 463 672</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		2 720 785	2 982 419
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17,20	13 225 000	22 918 531
		<u>13 225 000</u>	<u>22 918 531</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	9 693 531	300 000
Leverantörsskulder		1 422 356	302 237
Aktuell skatteskuld		16 438	9 826
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	643 480	474 157
		<u>11 775 805</u>	<u>1 086 220</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 721 590	26 987 170

h

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader

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 2,5% 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 ändring av redovisningsprinciper 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 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/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.



Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Avgifter	4 752 000	4 752 000
Hyresintäkter	226 450	219 562
Intäkter el	230 046	222 454
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	14 800	31 930
Intäkter gemensamhetsutrymmen	-	1 680
	5 223 296	5 227 626

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	4 710	5 688
	4 710	5 688

Not 4 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	625 653	386 865
Snöröjning och halkbekämpning	68 375	60 250
Reparationer	164 440	90 426
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	523 358	475 716
Uppvärmning	886 033	833 893
Vatten	439 312	364 493
Renhållning	210 091	227 553
Förvaltningskostnader	326 873	194 941
Försäkring	137 480	117 062
Fastighetsskatt/avgift	178 600	171 130
Kommunikation och media		
Datakommunikation	386 233	379 798
Övriga driftskostnader	451	-
	3 946 899	3 302 127

Not 5 Periodisk underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll installationer	-	20 569
Utfört underhåll mark	397 938	21 030
	397 938	41 599

Not 6 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Lokalhyra, förbrukningsmtrl	14 227	9 911
Telefon och porto mm	-	19 115
Risikkostnader	5 067	11 969
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	26 270	36 316
Förenings - och medlemsaktivitet	3 047	-
	48 611	77 311



Not 7 Personalkostnader

	2019	2018
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	90 001	90 000
Reglering tidigare års arvode	-10 000	-
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 000	2 500
Sociala kostnader förtroendevalda	22 531	27 268
	<u>105 532</u>	<u>119 768</u>
<i>Kostnader för löner</i>		
Löner för anställda	19 796	-
Sociala kostnader	5 482	-
Pensionskostnader	656	-
Övriga personalkostnader	10 450	3 000
	<u>141 916</u>	<u>122 768</u>

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019	2018
Byggnader	699 236	615 625
Markanläggningar	5 860	5 859
	<u>705 096</u>	<u>621 484</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter transaktionskonto	19 053	32 431
Övriga ränteintäkter	126	80
	<u>19 179</u>	<u>32 511</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	268 129	380 661
Övriga finansiella kostnader	229	289
	<u>268 358</u>	<u>380 950</u>

Not 11 Årets resultat

	2019	2018
Årets resultat	-261 634	719 586
Reservering till yttre underhållsfond	-237 800	-327 425
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	397 939	41 599
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	-101 495	433 760

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

Not 12 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	28 907 771	25 441 218
-Årets anskaffningar	799 114	3 466 553
-Årets utrangeringar	-641 478	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	29 065 407	28 907 771
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-9 888 516	-9 362 495
-Årets utrangering	641 478	
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-705 096	-526 021
Summa ackumulerade avskrivningar	-9 952 134	-9 888 516
Bokfört värde byggnader	19 113 273	19 019 255
Bokfört värde mark	101 100	101 100
Summa bokfört värde byggnader och mark	19 214 373	19 120 355
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1947):	50 789 000	39 753 000
Taxeringsvärde mark:	27 547 000	15 516 000

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Renovering trapphus	3 897 303	-
Redovisat värde vid årets slut	3 897 303	-

Not 14 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	28 132	26 130
	28 132	26 130

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	545 730	329 678
	545 730	329 678

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 332 747	1 046 921
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	237 800	327 425
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-397 938	-41 599
Fondbehållning vid årets slut	1 172 609	1 332 747



Not 17 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
SEB	2020-04-28	1,47	4 500 000	4 550 000
SEB	2020-12-28	0,96	5 043 531	5 143 531
SEB	2021-04-28	1,13	4 500 000	4 550 000
SEB	2022-04-28	1,29	4 487 500	4 537 500
SEB	2023-04-28	0,89	4 387 500	4 437 500
Totala skulder på bokslutsdagen			22 918 531	23 218 531
Nästa års amortering			-300 000	-300 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 200 000	-1 200 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			21 418 531	21 718 531
Totala skulder på bokslutsdagen			22 918 531	23 218 531
Avgår kortfristig del			-9 693 531	-300 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			13 225 000	22 918 531

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	300 000	300 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	9 393 531	-
	9 693 531	300 000

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Lön	-	10 000
Semesterlöneskuld	-	3 142
Räntor	22 438	21 110
Förutbetalda avgifter/hyror	417 903	216 469
Borevision	11 500	-
El	54 237	49 684
Fjärrvärme	94 514	101 515
Övrigt	42 888	72 237
	643 480	474 157

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	26 076 000	26 076 000

Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	26 076 000	26 076 000
---	-------------------	-------------------

Eventalförpliktelser

Inga

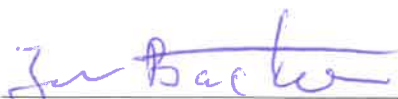
Inga

OK

Underskrifter

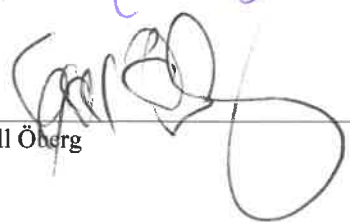
Luleå 2020-^{9.3}.....-.....


Ulf Bergström


Jan Bäckström


Maria Hallqvist


Sören Tjernberg


Kjell Öberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 ^{03.16}.....-.....


Ulf Sundbom
Av föreningen vald revisor


Monika Lindgren
Auktoriserad revisor, KPMG AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stålet, org. nr 797000-0134

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stålet för år 2019.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 utlyser, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa bero. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Stålet för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 fortllöpande 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 mars 2020

Monika Lindgren
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Ulf Sundbom
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 (förskottshyr, 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.

REVISIONSBERÅTTELSE

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

Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?

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