



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB brf Tallspinnaren i Luleå
797000-0704

2020-01-01 - 2020-12-31
TML

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB brf Tallspinnaren i Luleå, 797000-0704 får härmed avge årsredovisning för 2020.

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 Tallspinnaren 1. På fastigheten har under år 1946 uppförts 2 flerfamiljshus med adress Josefinevägen 1 A-C och Västra Varvsgatan 12 A-B. Dessutom finns 28 st bilplatser med motorvärmare.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och har sitt säte i Luleå kommun.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I föreningens fastighetsförsäkring ingår ej bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

De olika lägenhetstyperna fördelas enligt nedan;

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta m2</u>
1 rum och kök	9	
2 rum och kök	15	
3 rum och kök	9	
4 rum och kök	6	
Bostäder	39	2 098
Lokaler	3	125
		2 223

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

Gjorda underhåll och investeringar

2014	Nya fläktar i öppna spisar	2018	Besiktning o åtgärder balkonger
2014	Ny el Josefinevägen 1 A	2018	Omdragning dagvattenledning
2015	Ny tvättmaskin till V:a Varvsgatan	2018	Sotning, besiktning skorstenar
2015	Ny tvättmaskin till Josefinevägen	2018	Målning källare o entrétag
2015	Byte av entrédörr	2019	Byte av skadad panel
2015	Omdragning el i ena lokalen	2019	Spolning av liggande stammar
2015	Ny vattenledning från avfuktare i torkrum	2019	Relining av hela avloppssystemet
2015	Delvis utbytt trappbelysning	2019	Dränering V Varvsgatan
2016	Förbättrat brandskydd	2020	Målning av golv i källarplan
2016	Byte fjärrvärmecentral	2020	Ny flaggstång
2016	Renovering av lokal 2002-9003	2020	Ny avfuktare i torkrum
2017	Ny torktumlare till Josefinvägen		
2017	Spolning av vissa stamledningar		
2017	Ombyggnad av bastun		
2017	Förbättringar i trappbelysning		

TML

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder. Målning av golv i källarplan i båda husen. Asfaltering vid stuprännor Josefinevägen för att förhindra att vatten rinner mot grunden. Satt upp ny flaggstång samt markarbeten på gräsmattan mellan husen. Byte av avfuktare i torkrum 3 Josefinevägen. Genomgång av och åtgärder för brandlarmssystem och brandutrustning. Total besiktning av all el (ej i lägenheterna) inkl motorvärmastolpar och webbelsystem. Utbyte av relä för tidsstyrningssystem i torkrummen.

Styrelsen genomför den stadgeenliga besiktningen kontinuerligt. Senast den genomfördes var i 2020-09-11. Vid besiktningen konstaterades inga större brister. Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen att renovera grillplats och staket under 2021 samt målning av trapphus 2023. Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 3 % från och med 2020-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2021 och beslutat att höja årsavgifterna med 3,5 % från och med 2021-01-01. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 624 kr/m² under 2020, hyra för parkeringsplats med mv är 175 kr/mån exkl el.

Årets avsättning till underhållsfond 142 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 10% av prisbasbeloppet från lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Ingemar Nordmark	ordförande, vicevärd
Thomas Nordin	vice ordförande
Carina Ruuth	sekreterare
Gunilla Norman	ledamot
Rune Norman	ledamot
Linnea Grele	ledamot
Jessica Meurer	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Thomas Nordin, Carina Ruuth och Rune Norman.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Ingemar Nordmark, Thomas Nordin och Rune Norman, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Erik Nilsson samt suppleant Viktor Berg, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Anna-Lena Hagerman med suppleant Kajsa Asplund.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Ingemar Nordmark med Thomas Nordin som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-02. Vid stämman deltog 13 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
Försäkring	Trygg Hansa

Medlemsinformation

Under året har 3 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 59(58) 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

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	1 525	1 491	1 500	1 486	1 458
Resultat efter fin.poster i tkr	-131	-168	137	-19	129
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	624	606	606	606	594
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	513	474	454	464	464
Låneskuld, kr/m2 totalyta	1 214	1 270	731	776	552
Genomsnittlig ränta lån i %	1,2	1,1	1,5	2,2	2,0
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	32	56	157	172	230
Sparande, kr/m2 totalyta*	79	110	154	127	107
Soliditet i %**	13,6	14,0	28,8	23,5	26,1

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 2 699 363 kr. Under året har föreningen amorterat 123 008 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 22 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	43 230	98 757	123 805	519 793	-167 509
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-06-02				-167 509	167 509
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-195 539	195 539	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			142 000	-142 000	
Årets resultat					-131 225
	43 230	98 757	70 266	405 823	-131 225

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	405 823
Årets resultat	-131 225
Totalt att disponera	274 598

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	274 598
--------------------------------	----------------

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

TM

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 524 665	1 490 790
Övriga rörelseintäkter	3	8 706	11 328
		1 533 371	1 502 118
Rörelsekostnader			
Drift	4	-1 139 612	-1 053 579
Underhåll	5	-195 540	-342 520
Övriga externa kostnader	6	-38 771	-42 097
Personalkostnader	7	-145 824	-136 965
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-110 733	-69 304
		-1 630 480	-1 644 465
Rörelseresultat		-97 109	-142 347
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		76	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-34 192	-25 162
		-34 116	-25 162
Resultat efter finansiella poster		-131 225	-167 509
Resultat före skatt		-131 225	-167 509
Årets resultat	10	-131 225	-167 509

TH

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	11	3 264 959	3 375 692
		3 264 959	3 375 692
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		450	450
		450	450
Summa anläggningstillgångar		3 265 409	3 376 142
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1	-
Avräkning HSB Norr ek för		266 449	983 348
Övriga fordringar	12	11 475	23 455
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	48 386	39 294
		326 311	1 046 097
Summa omsättningstillgångar		326 311	1 046 097
SUMMA TILLGÅNGAR		3 591 720	4 422 239

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>			
Inbetalda insatser		43 230	43 230
Upplåtelseavgift		98 757	98 757
Yttre underhållsfond	14	70 266	123 805
		<u>212 253</u>	<u>265 792</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		405 823	519 793
Årets resultat		-131 225	-167 509
		<u>274 598</u>	<u>352 284</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		486 851	618 076
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11,15,20	2 115 516	2 449 692
		<u>2 115 516</u>	<u>2 449 692</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	583 847	372 679
Leverantörsskulder		123 938	488 724
Aktuell skatteskuld		5 102	3 074
Fond för inre underhåll	17	68 861	74 584
Övriga skulder	18	24 481	20 101
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	183 124	395 309
		<u>989 353</u>	<u>1 354 471</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 591 720	4 422 239

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 1,3% på anskaffningsvärdet.

Finansiella tillgångar och skulder

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Övriga tillgångar och skulder

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

Intäkterredovisning

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 1 429 kr/lgh för 2020, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

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

Yttre underhållsfond

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Avgifter	1 309 236	1 271 076
Hysesintäkter	141 180	140 055
Intäkter el	4 804	7 155
Intäkter bredband	58 500	58 500
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	10 645	6 704
Intäkter gemensamhetsutrymmen	3 300	7 300
	1 527 665	1 490 790
Hysesrabatt pga corona	-3 000	-
	1 524 665	1 490 790

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Andrahandsuthyrningar mm	8 706	11 328
	8 706	11 328

Not 4 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	150 549	145 354
Snöröjning och halkbekämpning	54 089	54 422
Reparationer	160 869	84 592
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	55 798	56 261
Uppvärmning	245 126	258 321
Vatten	107 649	112 545
Renhållning	51 292	42 512
Förvaltningskostnader	124 431	115 134
Försäkring	27 416	24 520
Fastighetsskatt/avgift	62 511	60 483
Kommunikation och media		
Datakommunikation	60 515	60 798
Kabel-TV	39 367	38 637
	1 139 612	1 053 579

Not 5 Underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll lokaler - golv frisör	39 960	-
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen - målning golv tvättstuga	18 787	59 712
Utfört underhåll installationer - avfuktare torkrum	47 688	54 716
Utfört underhåll huskropp utvändigt	17 033	228 092
Utfört underhåll mark - flaggstång, gräsmatta	72 072	-
	195 540	342 520

Not 6 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsmaterial och - inventarier	9 409	16 691
Telefon, porto, kontorsmaterial mm	8 289	6 446
Bankkostnader	3 180	180
Bolagsverket, övrigt	2 194	2 610
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	15 699	16 170
	38 771	42 097

Not 7 Personalkostnader

	2020	2019
Vicevärd har varit Ingemar Nordmark		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för förtroendevalda</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	39 684	39 784
Vicevärd	72 000	72 000
Bilersättningar	611	-
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	1 500	1 500
Sociala kostnader förtroendevalda	16 504	16 016
	130 299	129 300
Löner för fastighetsskötsel	6 750	-
Övriga personalkostnader	8 775	7 665
	145 824	136 965

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Byggnader	110 733	69 304
	110 733	69 304

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	-34 192	-25 162
Summa	-34 192	-25 162

Not 10 Årets resultat

	2020	2019
Årets resultat	-131 225	-167 509
Reservering till yttre underhållsfond	-142 000	-117 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	195 540	342 520
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	-77 685	58 011

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

7/16

Not 11 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	8 568 749	7 179 850
-Årets anskaffningar	-	899 202
-Årets anskaffningar	-	489 697
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	8 568 749	8 568 749
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-5 233 757	-5 164 453
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-110 733	-69 304
Summa ackumulerade avskrivningar	-5 344 490	-5 233 757
Bokfört värde byggnader	3 224 259	3 334 992
Bokfört värde mark	40 700	40 700
Summa bokfört värde byggnader och mark	3 264 959	3 375 692
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1946):	15 795 000	15 795 000
Taxeringsvärde mark:	11 283 000	11 283 000

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	11 475	11 475
Momsfordran	-	11 980
	11 475	23 455

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Övrigt	7 525	-
Telenor	9 888	9 888
Trygg Hansa	19 227	17 803
Comhem	9 973	9 842
Momsfordran	1 773	1 761
	48 386	39 294

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Fondbehållning vid årets början	123 805	349 325
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	142 000	117 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-195 539	-342 520
Fondbehållning vid årets slut	70 266	123 805

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Stadshypotek	2022-01-30	1,53 %	577 500	583 500
Stadshypotek	2024-12-01	0,85 %	1 280 500	1 300 000
Swedbank	2021-02-25	1,53 %	125 000	156 200
Stadshypotek	2021-06-30	1,71 %	150 672	162 724
Stadshypotek	2023-04-30	1,45 %	316 020	349 024
Stadshypotek	2021-04-05	1,78 %	249 671	270 923
Totala skulder på bokslutsdagen			2 699 363	2 822 371
Nästa års amortering			-123 008	-123 008
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-468 632	-492 032
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			2 107 723	2 207 331
Totala skulder på bokslutsdagen			2 699 363	2 822 371
Avgår kortfristig del			-583 847	-372 679
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			2 115 516	2 449 692

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	123 008	123 008
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	460 839	249 671
	583 847	372 679

Not 17 Fond för inre underhåll

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Vid årets början	74 584	78 812
Uttag under året	-5 723	-4 228
Vid årets utgång	68 861	74 584

Not 18 Övriga skulder

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Personalens källskatt	14 755	13 328
Upplupna arbetsgivaravgifter	7 641	6 593
Momsskuld	2 085	-
Övriga kortfristiga skulder	-	180
	24 481	20 101

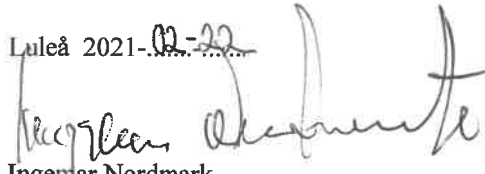
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

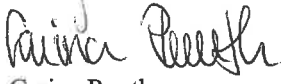
	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Räntor	3 811	4 109
Förutbetalda avgifter/hyror	129 577	131 088
Borevision	9 320	9 320
El	5 169	5 020
Fjärrvärme	32 138	34 218
Snöröjning	3 109	4 394
Dränering, relining	-	207 160
	183 124	395 309

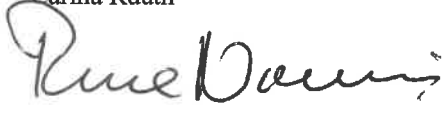
Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	3 447 600	3 447 600
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i> <i>TM</i>

Luleå 2021-02-22


Ingemar Nordmark


Carina Ruuth


Rune Norman


Jessica Meurer


Thomas Nordin


Gunilla Norman


Linnea Grele

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-04-21


Erik Nilsson
Av föreningen vald revisor


Tommy Martensson
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSBs brf Tallspinnaren i Luleå, org.nr. 7970000704

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Tallspinnaren 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. Revisorenas 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, 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 HSBs brf Tallspinnaren i Luleå 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 21/4 2021


Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Erik Nilsson

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/anspråktagande 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

Drift kostnader

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.

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 omförelse 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.

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 ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

Måste man vara medlem i föreningen?

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

Ägare

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