



ÅRSREDOVISNING

HSB:s Brf Terrassen i Luleå
716415-8508

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



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Terrassen i Luleå, 716415-8508 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 Björkskatan 1:729. På fastigheten har under 1986-87 uppförts hus med adress Blidvägen 47-53, 63-73, 34-44 och 50-64 och innehåller 122 bostadsrätter. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Föreningen har mark som löper med tomträtt t.o.m 2025-11-30.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
1 rum och kök	13	
2 rum och kök	48	
3 rum och kök	34	
4 rum och kök	27	
Bostäder	122	8 460
Carport	122	
Bilplatser med motorvärmare.	19	
Bilplatser utan motorvärmare.	5	

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

Gjorda underhåll och investeringar

2010	Fläktbyte, ventilation
2011	Lekplats ojämn sida
2010-2013	Takbyten
2013	Termostat och ventilbyte. Mangel och trinettkök
2011-2014	Byte radiatorventiler
2014	Filterbyte fläktar
2015	Investerat i 7 st nya p-platser med motorvärmare
2015	Byte av några golvmattor i trapphus
2015	Ny torktumlare jämn sida
2015	Filterbyte fläktar, byte av vissa hänggrännor
2016	Renovering bastu och byte reglermotor varmvatten
2017	Byte av 2 tvättmaskiner och 1 torktumlare jämn sida, byte mangel.
2017	Byte av fjärrvärmecentraler och byte brandklassade förrådsdörrar 8 st
2018	Byte bradklassade förrådsdörrar 8 st, målning förråd/soprumsdörrar
2019	Bytt till ledbelysning carportarna, 2 st nya torktumlare samt tvättmaskiner
2019	Målning vindskivor och tätning av balkonger samt markarbete plantering

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder. Bytt till Led-belysning på carportarna. Målning av vindskivor samt tätning av balkonger. Diverse trädgårdsarbete av buskar mm. Inköp av 2 st nya torktumlare och tvättmaskiner. OVK besiktning samt filterbyte och rengöring av frånlufts kanaler.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2019-09-17. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen inga större åtgärder utöver diverse reparationer och målning framsidorna på terasslådorna.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2 % from 2013-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2020 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 788 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Inga-Lill Lindbäck	ordförande
Henry Granlund	vice ordförande
Christian Birgersson	sekreterare
Heidi Carnudd	ledamot
Emma Isaksson	ledamot
Göte Pohjanen	ledamot
Ola Wallgren	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Inga-Lill Lindbäck, Heidi Carnudd och Emma Isaksson.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Inga-Lill Lindbäck, Heidi Carnudd, Christian Birgersson och Henry Granlund, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Thorkild Maack Rasmussen, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit vakant.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Inga-Lill Lindbäck.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22. Vid stämman deltog 25 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
Snö och sandning	BDX
Bevakning	Securitas

Medlemsinformation

Under året har 15 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 174 (167) 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	7 470	7 359	7 432	7 447	7 434
Resultat efter fin.poster i tkr	570	915	1 020	1 228	962
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	788	788	788	788	788
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	501	526	479	479	465
Låneskuld, kr/m2 totalyta	4 206	4 363	4 578	4 872	4 934
Genomsnittlig ränta lån i %	1,5	1,7	2,0	2,4	2,8
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	392	470	454	449	402
Sparande, kr/m2 totalyta*	295	245	256		
Soliditet i %**	25,7	24,5	22,1	19,6	18,0

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 35 584 294 kr. Under året har föreningen amorterat 1 323 532 kr, varav 800 000 avser extra amortering. Vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 66 år exkl.extra amortering.

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	4 364 981	799 676	3 978 444	2 307 230	915 468
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2019-05-22				915 468	-915 468
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-990 871	990 871	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			330 000	-330 000	
Årets resultat					570 367
	4 364 981	799 676	3 317 573	3 883 569	570 367

TM

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

Årets resultat

Totalt att disponera

Belopp i kr

3 883 569

570 367

4 453 936

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning

4 453 936

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

T M

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 464 409	7 359 067
Övriga rörelseintäkter	3	119 806	36 482
		<u>7 584 215</u>	<u>7 395 549</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-4 270 948	-4 449 643
Underhåll	5	-990 871	-247 123
Övriga externa kostnader	6	-87 331	-82 058
Personalkostnader	7	-173 044	-155 087
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-933 487	-910 168
		<u>-6 455 681</u>	<u>-5 844 079</u>
Rörelseresultat		1 128 534	1 551 470
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	435	151
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-558 602	-636 153
		<u>-558 167</u>	<u>-636 002</u>
Resultat efter finansiella poster		570 367	915 468
Resultat före skatt		570 367	915 468
Årets resultat		570 367	915 468

T/M

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	11	47 370 877	48 129 914
Inventarier	12	25 777	36 839
		<u>47 396 654</u>	<u>48 166 753</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		200	200
		<u>200</u>	<u>200</u>
Summa anläggningstillgångar		47 396 854	48 166 953
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 480	1 276
Avräkning HSB Norr ek för		2 474 591	1 910 744
Övriga fordringar	13	1 037	2 666
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	376 610	369 134
		<u>2 860 718</u>	<u>2 283 820</u>
<i>Kassa och bank</i>		3 775	1 493
Summa omsättningstillgångar		2 864 493	2 285 313
SUMMA TILLGÅNGAR		50 261 347	50 452 266

TM

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		4 364 981	4 364 981
Upplåtelseavgift		799 676	799 676
Yttre underhållsfond	15	3 317 573	3 978 444
		<u>8 482 230</u>	<u>9 143 101</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 883 569	2 307 230
Årets resultat		570 367	915 468
		<u>4 453 936</u>	<u>3 222 698</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		12 936 166	12 365 799
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16,21	27 729 547	30 017 954
		<u>27 729 547</u>	<u>30 017 954</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	7 854 747	6 889 872
Leverantörsskulder		821 634	275 310
Aktuell skatteskuld		6 922	15 431
Fond för inre underhåll	18	39 006	39 006
Övriga skulder	19	42 098	40 495
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	831 227	808 399
		<u>9 595 634</u>	<u>8 068 513</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 261 347	50 452 266

T/M

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 1,4 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 10-20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Finansiella tillgångar och skulder

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfallodatum 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 21,4 procent. Föreningens underskottsavdrag är 31 899 649 kr.

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	6 667 356	6 667 356
Hysesintäkter	64 522	64 900
Intäkter el	444 976	348 679
Intäkter bredband	181 500	181 500
Intäkter kabel-tv	80 520	80 520
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	25 552	16 135
	7 464 426	7 359 090
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-17	-23
	7 464 409	7 359 067

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, övriga intäkter.	119 806	36 482
	119 806	36 482

Not 4 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	713 513	704 599
Snöröjning och halkbekämpning	188 102	279 022
Reparationer	357 272	507 208
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	467 166	493 074
Uppvärmning	615 127	618 350
Vatten	335 749	311 056
Renhållning	191 110	193 312
Förvaltningskostnader	299 790	292 268
Försäkring	92 063	81 915
Tomträttsavgäld	449 540	449 540
Fastighetsskatt/avgift	167 994	163 114
Kommunikation och media		
Datakommunikation	227 527	226 388
Kabel-TV	131 308	129 797
Övriga driftskostnader	34 687	
	4 270 948	4 449 643

Not 5 Underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll bostäder	100 863	
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	291 214	200 404
Utfört underhåll installationer	48 463	
Utfört underhåll huskropp utvändigt	246 706	46 719
Utfört underhåll mark	303 625	
	990 871	247 123

TM

Not 6 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsmaterial och -inventarier	31 950	29 972
Telefon och porto mm	10 118	2 821
Resekostnader	1 064	992
Bank och konsultkostnader	1 287	1 130
Bolagsverket, årsredovisningar, fika och övriga kostnader	2 054	6 318
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	40 858	40 825
	87 331	82 058

Not 7 Personalkostnader

2019 2018

Vicevärd har varit Torsten Rytiniemi

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Kostnader för arvoden

Arvoden enligt stämmobeslut	69 652	58 799
Vicevärd	63 500	58 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 234	4 400
Sociala kostnader förtroendevalda	26 355	25 247
	162 741	146 446

Kostnader för övrigt

Övriga personalkostnader	10 303	8 641
	173 044	155 087

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019	2018
Byggnader	919 237	895 918
Inventarier	11 062	11 062
Markinventarier	3 188	3 188
	933 487	910 168

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Övriga ränteintäkter	435	151
Summa	435	151

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	558 527	636 133
Övriga finansiella kostnader	75	20
Summa	558 602	636 153

Tm

Not 11 Byggnader

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	65 371 833	64 874 783
-Årets anskaffningar	163 388	497 050
Summa ackumulerade anskaffningsvärde	65 535 221	65 371 833
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-17 241 919	-16 342 813
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-922 425	-899 106
Summa ackumulerade avskrivningar	-18 164 344	-17 241 919
 Redovisat värde vid årets slut	47 370 877	48 129 914
 Taxeringsvärde byggnader: Värdeår 1987	64 000 000	48 000 000
Taxeringsvärde mark med tomträtt	21 000 000	13 600 000

Not 12 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	159 691	159 691
-Avyttringar och utrangeringar	-10 786	
	148 905	159 691
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-122 852	-111 790
-Avyttringar och utrangeringar	10 786	
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-11 062	-11 062
	-123 128	-122 852
 Redovisat värde vid årets slut	25 777	36 839

Not 13 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	1 037	2 666
	1 037	2 666

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Gemensamhetsel	122 835	121 896
Kabel-TV	33 636	32 823
Försäkring	66 851	58 642
Tomträttsavgäld	112 385	112 385
Bredbandsavgift	36 600	36 602
Home solution och övriga	4 303	6 786
	376 610	369 134

Tm

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Fondbehållning vid årets början	3 978 444	3 839 567
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	330 000	386 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-990 871	-247 123
Fondbehållning vid årets slut	3 317 573	3 978 444

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	Ränte konv. datum	Ränta	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	2020-07-30	1,54	4 027 500	4 087 500
Swedbank	2020-12-22	1,71	3 455 247	3 560 699
Swedbank	2021-12-22	1,70	4 455 247	4 560 699
Stadshypotek	2022-03-30	1,48	4 265 297	4 322 221
Swedabank	2022-11-25	1,65	3 114 663	3 158 787
Swedbank	2023-05-23	1,47	10 700 000	10 700 000
Swedbank	2024-06-19	0,88	5 566 340	6 517 920
Totala skulder på bokslutsdagen			35 584 294	36 907 826
Nästa års amortering			-537 452	-523 532
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-2 149 808	-2 094 128
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			32 897 034	34 290 166
Totala skulder på bokslutsdagen			35 584 294	36 907 826
Avgår kortfristig del			-7 854 747	-6 889 872
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			27 729 547	30 017 954

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	537 452	523 532
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	7 317 295	6 366 340
	7 854 747	6 889 872

Not 18 Fond för inre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	39 006	44 821
Uttag under året	-	-5 815
	39 006	39 006

Not 19 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	23 512	20 459
Upplupna arbetsgivaravgifter	18 586	16 578
Momsskuld	-	600
Övriga kortfristiga skulder	-	2 858
	42 098	40 495

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Räntor	71 430	92 233
Förutbetalda avgifter/hyror	575 559	473 174
Borevision	10 000	10 000
El	48 297	58 107
Fjärrvärme	84 801	92 747
Övrigt	41 140	82 138
	831 227	808 399

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	47 714 000	47 714 000

Eventalförpliktelser

Inga

Inga

TM

Underskrifter

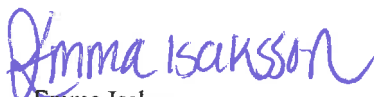
Luleå 2020-02-17



Inga-Lill Lindbäck



Christian Birgersson



Emma Isaksson



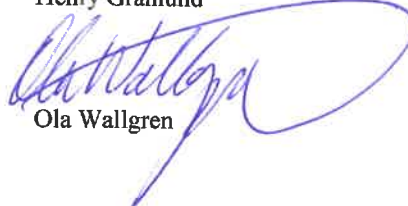
Göte Pohjanen



Heidi Carnudd



Henry Granlund



Ola Wallgren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-04



Thorkild Maack Rasmussen
Av föreningen vald revisor



Tommy Mårtensson
HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSBs brf Terrassen i Luleå, org.nr. 7164158508

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Terrassen 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. Revisorernas 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 Terrassen 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 revisionssed 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 fortlopande 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 4/3 '2020



Tommy Mårter:sson

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Thorkild Maack
Rasmussen

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 förningsstämman 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

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 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 föreningen 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 överlätas på samma sätt som andra tillgångar.

Måste man vara medlem i föreningen?

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

Ägare

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

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

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

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

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

Hur fungerar ekonomin?

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

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

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

Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?

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

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras 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 förfallana 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.