Årsredovisning för

Brf Västerstranden

769611-6057

Räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Västerstranden, 769611-6057 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 Skurholmen 8:48 och 8:49. På fastigheten har under 1984-85 uppförts ett hus med adress Toppgatan 6 A-14F och Gränsgatan 8 A-14 H och innehåller 10 st byggnader med 70 bostadsrätter.
Varav 1 st används som hyresrättslägenhet. Fastigheten förvärvades år 2005 av bostadsrättsföreningen.
Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

På föreningens fastighet finns 34 garageplatser och 30 parkeringsplatser.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Luleå kommun. Nytt avtal har tecknats för Skurholmen 8:49 fr o m 2014-07-01--2024-06-30 med en årlig avgäld på 163 088 kr och för Skurholmen 8:48 Skurholmen fr o m 2013-09-01--2023-08-31 med en årlig avgäld på 181 890 kr.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Hemförsäkring bekostas av bostadsinnehavarna.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	*Antal*	*Yta m2*
1 rum och kök	6	250
2 rum och kök	27	1 672,5
3 rum och kök	24	1 776,5
4 rum och kök	11	1 133,5
5 rum och kök	2	206,5
Bostäder	70	5 039
(Varav hyresrätt)	1	62
Lokaler förråd		546

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

Gjorda underhåll och investeringar

2013	Byte ytterdörrar Toppgatan 8 samt Gränsgatan 8 och 10
2013	Ventilationsbyte Toppgatan 12 och 13
2013	Byte energibesparande utebelysning
2014	Byte ytterdörrar
2014-15	Ventilationen
2015	Nya garageportar, ny lekplats, montering snörasskydd och rep markytor
2016	Målning
2017	4 st nya p-platser med mvh, byte undercentral och termostatventiler
2018	Renovering soprumsgolv, byte ventiler i kulvertgropar, monterat snörasskydd och målning
2019	Byte kondensskydd på förrådstak, förbättringsmålning, återställning av asfaltytor och byte takskjutsport

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Under året har föreningen bytt kondensskydd på förrådstak, förbättringsmålning av fasader, återställning av asfaltytor och byte takskjutsport.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen under året 2019-05-06.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmste året planerar styrelsen att investera i nya fönster.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2 % from 2014-04-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2020 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 792 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Styrelsen
Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Kenneth Rosén	ordförande
Anneli Fahlblom	vice ordförande
Thore Gählman	sekreterare
Monica Dahlgren	ledamot
Jens Haapalahti	ledamot
Roger Ringbjer	ledamot
Chatarina Strömberg	ledamot

Suppleanter
Tomas Fahleson
Jan Välimaa

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Kenneth Rosén, Anneli Fahlblom, Monica Dahlgren, Jens Haapalahti, Chatarina Strömberg ,Tomas Fahleson och Jan Välimaa.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare
Firmatecknare två i förening av Kenneth Rosén, Anneli Fahlblom, Thore Gählman och Roger Ringbjer .

Revisorer
Revisorer har varit Stefan Aho med Anita Englund som suppleant, valda av föreningen samt KPMG AB som auktoriserat revisionsbolag.

Valberedning
Valberedning har varit Maria Hansson, Tarja Kumpula, Monika Norgren samt Sanna Friman som sammankallande.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21. Vid stämman deltog 24 medlemmar.

Väsentliga avtal

Avtalstyp	*Leverantör*
Datakommunikation	ComHem
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Luleå energi
Trygghetsavtal värmetjänst	HSB Norr
Vinterskötsel	Parkkompaniet

Medlemsinformation

Under året har 3 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 94 (93) medlemmar. 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	4 416	4 422	4 415	4 428	4 465
Resultat efter fin.poster i tkr	683	529	288	23	660
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	792	792	792	792	792
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	393	404	493	491	354
Låneskuld, kr/m2 totalyta	4 738	4 824	4 891	4 959	5 295
Genomsnittlig ränta lån i %	1,5	1,6	1,9	2,4	2,5
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	231	235	249	225	199
Soliditet i %*	47	46	45	45	43
Sparande, kr/m2 totalyta**	315	297	208		

* Soliditet = Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder
** Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 26 462 400 kr. Under året har föreningen amorterat 482 312 kr varav 102 104 kr avser extra amortering, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på ca 70 år om inte extra amortering görs.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	*Upplåtelse avgifter*	*Yttre underhållsfond*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början	19 125 076	1 111 564	1 313 880	1 507 026	529 091
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2019-05-21				529 091	-529 091
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-221 912	221 912	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			196 000	-196 000	
Årets resultat					682 714
	19 125 076	**1 111 564**	**1 287 968**	**2 062 029**	**682 714**

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	2 062 029
Årets resultat	682 714
Totalt att disponera	**2 744 743**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanseras i ny räkning	**2 744 743**

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

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2019-01-01-2019-12-31*	*2018-01-01-2018-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*2*	4 415 542	4 421 613
Övriga rörelseintäkter	*3*	39 435	8 772
		4 454 977	4 430 385
Rörelsekostnader			
Drift	*4*	-2 197 502	-2 255 904
Underhåll	*5*	-221 912	-277 037
Övriga externa kostnader	*6*	-12 086	-6 352
Personalkostnader	*7*	-85 678	-68 449
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	*8*	-852 620	-852 620
		-3 369 798	-3 460 362
Rörelseresultat		**1 085 179**	**970 023**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	*9*	291	644
Räntekostnader och liknande resultatposter	*10*	-402 756	-441 576
		-402 465	-440 932
Resultat efter finansiella poster		**682 714**	**529 091**
Resultat före skatt		**682 714**	**529 091**
Årets resultat	*11*	**682 714**	**529 091**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2019-12-31*	*2018-12-31*
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*12*	46 855 530	47 697 225
Inventarier	*13*	21 850	32 775
		46 877 380	47 730 000
Summa anläggningstillgångar		**46 877 380**	**47 730 000**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		79 514	73 202
Aktuell skattefordran		23 118	32 188
Avräkning HSB Norr ek för		3 841 355	2 820 104
Övriga fordringar	*14*	143 109	101 737
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*15*	454 160	432 720
		4 541 256	3 459 951
Summa omsättningstillgångar		**4 541 256**	**3 459 951**
SUMMA TILLGÅNGAR		**51 418 636**	**51 189 951**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2019-12-31*	*2018-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		19 125 076	19 125 076
Upplåtelseavgift		1 111 564	1 111 564
Yttre underhållsfond	*16*	1 287 968	1 313 880
		21 524 608	21 550 520
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 062 029	1 507 026
Årets resultat		682 714	529 091
		2 744 743	2 036 117
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		**24 269 351**	**23 586 637**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*17,21*	20 099 200	21 416 000
		20 099 200	21 416 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*18*	6 363 200	5 528 712
Leverantörsskulder		192 550	187 236
Övriga skulder	*19*	-	780
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*20*	494 335	470 586
		7 050 085	6 187 314
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**51 418 636**	**51 189 951**

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 1,6 % 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 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.

Intäktredovisning
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 uppgår till 869 699 kr.

Yttre underhållsfond
Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut fr o m 2015 och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	*2018*
Avgifter	3 944 136	3 944 136
Hyresintäkter	368 574	366 577
Intäkter el	12 000	12 000
Intäkter bredband	84 000	84 000
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	6 279	14 300
Intäkter gemensamhetsutrymmen	600	600
	4 415 589	**4 421 613**
Avgår		
Rabatter/Avdrag	-47	-
	4 415 542	**4 421 613**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-12-31	*2018-12-31*
Försäkringsersättningar och övriga intäkter	39 435	8 772
	39 435	**8 772**

Not 4 Drift

	2019	*2018*
Fastighetsskötsel	269 339	308 181
Snöröjning och halkbekämpning	10 624	29 669
Reparationer	297 758	391 478
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	88 313	80 568
Uppvärmning	328 588	327 346
Vatten	220 295	174 983
Renhållning	126 832	127 267
Förvaltningskostnader	144 335	136 178
Försäkring	88 744	62 926
Tomträttsavgäld	344 978	344 978
Fastighetsskatt/avgift	117 660	108 590
Kommunikation och media		
Datakommunikation	160 036	163 740
	2 197 502	**2 255 904**

Not 5 Underhåll

	2019	*2018*
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	63 487	38 603
Utförd underhåll installationer		56 250
Utfört underhåll huskropp utvändigt	45 325	182 184
Utfört underhåll mark	88 100	
Utfört underhåll garage och parkering	25 000	
	221 912	**277 037**

Not 6 Övriga externa kostnader

	2019	*2018*
Förbrukningsmaterial och - inventarier	7 944	2 473
Telefon och porto mm	468	819
Kundförluster	60	1 041
Bankkostnader	2 163	1 525
Bolagsverket, årsredovisningar	1 000	94
Förenings - och medlemsaktivitet	451	400
	12 086	**6 352**

Not 7 Personalkostnader

	2019	*2018*

Föreningen har inga anställda.

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Kostnader för förtroendevalda

Styrelsearvoden enligt stämmobeslut	64 043	51 222
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	1 000	300
Sociala kostnader förtroendevalda	15 316	12 727
Möteskostnader	5 319	4 200
	85 678	**68 449**

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019	*2018*
Byggnader	818 187	818 187
Inventarier	10 925	10 925
Markinventarier	23 508	23 508
	852 620	**852 620**

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	*2018*
Övriga ränteintäkter	291	644
Summa	**291**	**644**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	*2018*
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	402 756	441 576
	402 756	**441 576**

Not 11 Årets resultat

	2019	*2018*
Årets resultat	682 714	529 091
Reservering till yttre underhållsfond	-196 000	-202 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	221 912	277 037
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	**708 626**	**604 128**

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

Not 12 Byggnader

	2019-12-31	*2018-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	54 372 531	54 372 531
Summa ackumulerade anskaffningsvärde	54 372 531	54 372 531
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 675 306	-5 833 611
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-841 695	-841 695
Summa ackumulerade avskrivningar	-7 517 001	-6 675 306
Redovisat värde vid årets slut	**46 855 530**	**47 697 225**
Taxeringsvärde byggnader: Värdeår 1984	44 005 000	34 755 000
Taxeringsvärde mark med tomträtt	21 322 000	11 545 000

Not 13 Inventarier och installationer

	2019-12-31	*2018-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	109 250	109 250
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	**109 250**	**109 250**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-76 475	-65 550
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	-10 925	-10 925
Summa ackumulerade avskrivningar	**-87 400**	**-76 475**
Planenligt restvärde vid årets slut	**21 850**	**32 775**

Not 14 Övriga fordringar

	2019-12-31	*2018-12-31*
Övriga kortfristiga fordringar	-	3 614
Skattekonto	143 109	98 123
	143 109	**101 737**

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	*2018-12-31*
ComHem	39 997	39 910
Tomträttsavgäld	86 245	86 245
Kundfakturor	18 623	-
Fastighetsförsäkring	91 416	88 744
Försäkringsersättning vattenskador	214 207	214 207
Övrigt	3 672	3 614
	454 160	**432 720**

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	*2018-12-31*
Fondbehållning vid årets början	1 313 880	1 388 917
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	196 000	202 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-221 912	-277 037
Fondbehållning vid årets slut	**1 287 968**	**1 313 880**

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	Ränte konv. datum	*Ränta*	*2019-12-31*	*2018-12-31*
Swedbank	2019-08-23	1,11	-	191 112
Swedbank	2020-06-17	1,78	6 104 000	6 136 000
Nordea hypotek	2021-02-10	1,38	9 200 000	9 200 000
Swedbank	2022-04-25	1,35	6 112 000	6 144 000
Swedbank	2024-09-25	0,84	5 046 400	5 273 600
Totala skulder på bokslutsdagen			26 462 400	26 944 712
Nästa års amortering			-291 200	-380 208
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 164 800	-1 520 832
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			25 006 400	25 043 672
Totala skulder på bokslutsdagen			26 462 400	26 944 712
Avgår kortfristig del			-6 363 200	-5 528 712
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			**20 099 200**	**21 416 000**

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	*2018-12-31*
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	291 200	380 208
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	6 072 000	5 148 504
	6 363 200	**5 528 712**

Not 19 Övriga skulder

	2019-12-31	*2018-12-31*
Övriga kortfristiga skulder	-	780
	-	**780**

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	*2018-12-31*
Räntor	33 204	50 649
Förutbetalda avgifter/hyror	331 291	308 942
El	9 664	9 056
Fjärrvärme	62 076	66 133
Övrigt	58 100	35 806
	494 335	**470 586**

Not 21 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2019-12-31	*2018-12-31*
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	34 500 000	34 500 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	**34 500 000**	**34 500 000**
Eventualförpliktelser	*Inga*	*Inga*

Luleå 2020-04-28

Kenneth Rosén

Chatarina Strömberg

Monica Dahlgren

Anneli Fahlblom

Jens Haapalahti

Thore Gählman

Roger Ringbjer

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-04-28

Stefan Aho
Av föreningen vald revisor

Monika Lindgren
KPMG AB
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Bostadsrättsföreningen Västerstranden, org. nr 769611-6057

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Västerstranden för år 2019. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 1-13 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Västerstrandens 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 bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Västerstranden enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 bolagets 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 bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 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. 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets 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 bolagets 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 ett bolag 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.

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 Bostadsrättsföreningen Västerstranden för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten 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 Bostadsrättsföreningen Västerstranden enligt god revisorssed i Sverige och 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 bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets 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 bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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 bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår 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 bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Luleå den 28 april 2020

Monika Lindgren KPMG AB
Auktoriserad revisor

Stefan Aho
Av föreningen vald revisor

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

Förvaltningsberättelsen
Redogör i text och tabeller för verksamheten.

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

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

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

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN
Driftkostnader
Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

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

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

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

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

Omsättningstillgångar
Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

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

Kortfristiga skulder
Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år.

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

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.