



ÅRSREDOVISNING

HSB:s Brf Klubbgården

716415-8664

2019-01-01 - 2019-12-31



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Klubbgården, 716415-8664 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.

Föreningens fastigheter är belägna i kv Kabblekan 14 med adress Furunäsvägen 69. Byggnaden färdigställdes 1987 för en sammanlagd produktionskostnad av 8 771 067 kronor och innehåller 20 bostäder om 1 416 kvm. På föreningens fastighet finns 12 garageplatser och 13 motorvärmplatser. Föreningen har sitt säte i Piteå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Lägenhetstyp	Antal	Yta m ²
2 rum och kök	8	484,0
3 rum och kök	10	731,0
4 rum och kök	2	201,0
Bostäder	20	1 416

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

Gjorda underhåll och investeringar

2002	Installation Bredband
2006	Ventilation
2006	Cykelbod
2006	Garage
2011	Förråd
2012	Asfaltering innergård
2013	Fjärrvärme garage
2013	Motorvärmcentraler
2014	Rörelsestyrd trapphusbelysning
2017	Målning av fasad
2018	Markarbete

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2019 har byte av fjärrvärmepumpar genomförts, samt fällning och bortfraktning av 6 björkar.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen i juni 2019. Då konstaterades inga större brister.

Styrelsen kommer att uppdatera underhållsplanen.

Ekonomi

Senast årsavgifterna höjdes var den 1 januari 2016 med 2 %. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 683 kr/m² bostadslägenhetsyta. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2020 och beslutat om oförändrade avgifter.

Årets avsättning till underhållsfond 37 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Anders Enberg	ordförande
Håkan Lundberg	sekreterare
Sofia Ogestad	ledamot
Heman Theanoar	ledamot
Catarina Antonsson Tingstad	HSB ledamot

Suppleanter
Agneta Olsson

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Anders Enberg, Håkan Lundberg, Sofia Ogestad, Heman Theanoar och Agneta Olsson.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Håkan Lundberg, Sofia Ogestad, Anders Enberg och Heman Theanoar , två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Roland Johansson (ordinarie) och Anna Pettersson (suppleant), valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Roland Johansson och Kerstin Hedman, där Roland Johansson varit sammankallande.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Anders Enberg med Roland Johansson som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-04. Vid stämman deltog 10 medlemmar. Till stämman fanns inga inkomna motioner.



Väsentliga avtal

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

Medlemsinformation

Under året har 3 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 25 (26) 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	1 120	1 125	1 111	1 132	1 096
Resultat efter fin.poster i tkr	71	224	118	133	165
Årsavgifter bostäder, kr/m2	683	683	683	683	669
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	404	358	360	343	329
Låneskuld, kr/m2 totalyta	4 124	4 209	4 295	4 390	4 495
Genomsnittlig ränta lån i %	2,1	2,4	3,3	3,4	3,4
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	741	771	748	741	721
Sparande, kr/m2 totalyta*	243	297	232		
Soliditet i %**	27,7	26,8	24,4	22,9	21,0

*Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 839 614 kr. Under året har föreningen amorterat 120 852 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 48 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	585 000	1 092 393	336 511	223 790
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2019-06-04			223 791	-223 790
Anspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-79 483	79 483	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		37 000	-37 000	
Årets resultat				70 793
Vid årets slut	585 000	1 049 910	602 785	70 793

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	602 785
Årets resultat	70 792
Totalt att disponera	673 577

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **673 577**

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 120 355	1 125 416
Övriga rörelseintäkter	3	1	10 646
		<u>1 120 356</u>	<u>1 136 062</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-571 780	-507 603
Underhåll	5	-79 483	-3 073
Övriga externa kostnader	6	-21 844	-13 454
Personalkostnader	7	-57 503	-52 427
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-194 442	-193 549
		<u>-925 052</u>	<u>-770 106</u>
Rörelseresultat		<u>195 304</u>	<u>365 956</u>
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	103	76
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-124 614	-142 242
		<u>-124 511</u>	<u>-142 166</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>70 793</u>	<u>223 790</u>
Resultat före skatt		<u>70 793</u>	<u>223 790</u>
Årets resultat	11	<u>70 793</u>	<u>223 790</u>

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	12	7 545 987	7 638 391
Inventarier	13	14 220	7 900
		<u>7 560 207</u>	<u>7 646 291</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		7 560 707	7 646 791
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 486	103
Avräkning HSB Norr ek för		730 800	651 974
Övriga fordringar	14	12 051	12 050
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	36 128	38 688
		<u>780 465</u>	<u>702 815</u>
<i>Kassa och bank</i>		2 025	327
Summa omsättningstillgångar		782 490	703 142
SUMMA TILLGÅNGAR		8 343 197	8 349 933

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		585 000	585 000
Yttre underhållsfond	16	1 049 910	1 092 393
		<u>1 634 910</u>	<u>1 677 393</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		602 785	336 511
Årets resultat		70 793	223 790
		<u>673 578</u>	<u>560 301</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		2 308 488	2 237 694
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17,22	5 718 762	4 345 193
		<u>5 718 762</u>	<u>4 345 193</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	120 852	1 615 273
Leverantörsskulder		38 324	24 758
Aktuell skatteskuld		3 641	1 122
Fond för inre underhåll	19	7 503	7 503
Övriga skulder	20	1 530	2 556
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	144 097	115 834
		<u>315 947</u>	<u>1 767 046</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 343 197	8 349 933

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 1,8 % 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.

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.

Skatt

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. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 4 626 852 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/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Avgifter	966 612	966 612
Hysesintäkter	62 500	65 010
Intäkter el	32 629	32 773
Intäkter bredband	30 000	30 000
Intäkter kabel-tv	23 760	23 760
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	4 854	7 261
	1 120 355	1 125 416
	1 120 355	1 125 416

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	1	10 646
	1	10 646

Not 4 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	2 829	2 324
Snöröjning och halkbekämpning	66 994	43 294
Reparationer	11 497	3 957
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	49 497	38 516
Uppvärmning	160 434	153 772
Vatten	50 605	45 892
Renhållning	21 095	17 098
Väghållning	5 343	5 549
Förvaltningskostnader	91 957	92 281
Försäkring	23 681	23 072
Fastighetsskatt/avgift	30 140	27 533
Kommunikation och media		
Datakommunikation	32 503	29 319
Kabel-TV	25 205	24 996
	571 780	507 603

Not 5 Underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll installationer, utbyte fasadbelysning	44 043	3 073
Utfört underhåll huskropp utvändigt - målning av fasader	20 615	
Utfört underhåll mark	12 500	
Utfört underhåll garage och parkering	2 325	
	79 483	3 073

Not 6 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsmaterial och inventarier	10 144	149
Telefon och porto mm	200	1 000
Risikkostnader		180
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	1 500	1 500
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	10 000	10 625
	21 844	13 454

Not 7 Personalkostnader

2019 2018

Vicevärd har varit Mikael Nilsson fram till 2019-05-31 och
Anders Enberg från 2019-06-01

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Kostnader för arvoden

Arvoden enligt stämmobeslut	12 600	8 100
Vicevärd	30 000	30 000
Bilersättningar		387
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	900	900
Sociala kostnader förtroendevalda	12 055	13 040
	<u>55 555</u>	<u>52 427</u>

Kostnader för löner

Sociala kostnader	1 288	
Övriga personalkostnader	660	
	<u>57 503</u>	<u>52 427</u>

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019	2018
Byggnader	178 700	176 711
Inventarier	2 679	1 598
Markinventarier	13 063	15 240
	<u>194 442</u>	<u>193 549</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Övriga ränteintäkter	103	76
Summa	<u>103</u>	<u>76</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	124 614	142 011
Övriga finansiella kostnader		231
Summa	<u>124 614</u>	<u>142 242</u>

Not 11 Årets resultat

	2019	2018
Årets resultat	70 793	223 790
Reservering till yttre underhållsfond	-37 000	-37 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	79 483	3 073
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>113 276</u>	<u>189 863</u>

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

Not 12 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	9 871 989	9 741 364
-Årets anskaffningar	99 359	130 625
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	9 971 348	9 871 989
-Vid årets början	-2 648 598	-2 456 647
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-191 763	-191 951
Summa ackumulerade avskrivningar	-2 840 361	-2 648 598
Bokfört värde byggnader	7 130 987	7 223 391
Bokfört värde mark	415 000	415 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	7 545 987	7 638 391
Taxeringsvärde byggnader "Värdeår 1987" :	8 379 000	6 965 000
Taxeringsvärde mark:	2 205 000	1 725 000

Not 13 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	27 906	20 827
-Nyanskaffningar	8 999	7 079
	36 905	27 906
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-20 006	-18 408
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-2 679	-1 598
	-22 685	-20 006
Redovisat värde vid årets slut	14 220	7 900

Not 14 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	12 051	12 050
	12 051	12 050

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Uppl elintäkt	16 834	17 387
Fastighetsförsäkring	16 110	15 629
Bredband	2 500	5 000
Övrigt	684	672
	36 128	38 688

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 092 393	1 058 466
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	37 000	37 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-79 483	-3 073
Fondbehållning vid årets slut	1 049 910	1 092 393

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Stadshypotek	2024-09-30	1,71%	1 494 421	1 538 425
Stadshypotek	2022-06-01	1,78%	220 000	228 000
Stadshypotek	2023-03-01	1,99%	4 125 193	4 194 041
Totala skulder på bokslutsdagen			5 839 614	5 960 466
Nästa års amortering			-120 852	-120 852
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-483 408	-483 408
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			5 235 354	5 356 206
Totala skulder på bokslutsdagen			5 839 614	5 960 466
Avgår kortfristig del			-120 852	-1 615 273
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			5 718 762	4 345 193

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	120 852	120 852
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	-	1 494 421
	120 852	1 615 273

Not 19 Fond för inre underhåll

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Vid årets början	7 503	7 503
Vid årets utgång	7 503	7 503

Not 20 Övriga skulder

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Personalens källskatt	750	750
Upplupna arbetsgivaravgifter	780	786
Övriga kortfristiga skulder	-	1 020
	1 530	2 556

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Arvoden 2019	13 500	9 000
Sociala avgifter upplupna arvoden	4 200	2 828
Räntor	315	327
Avtalsplacerade förskottshyror	3 379	-
Förutbetalda avgifter/hyror	84 662	72 668
Borevision	9 300	9 000
El	6 664	3 774
Fjärrvärme	17 344	18 237
Snöröjning	4 733	-
	144 097	115 834

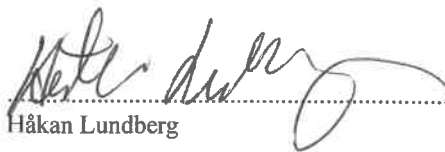
Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	8 246 000	8 246 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Piteå 2020-04-21.



Anders Enberg



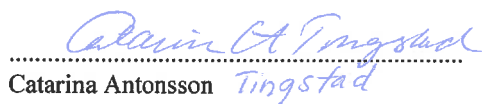
Håkan Lundberg



Sofia Ogestad



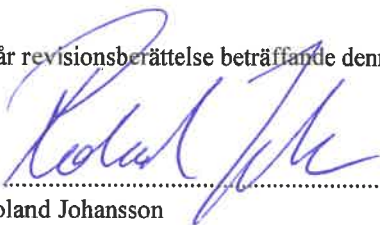
Heman Theanoar



Catarina Antonsson

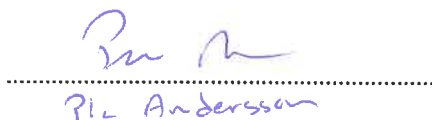
Tingstad

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-05-05



Roland Johansson

Av föreningen vald revisor



Borevision AB

HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s bfr Klubbgrädet, org.nr. 7164158664

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s bfr Klubbgrädet 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 *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor 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.

Revisor 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

h

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 HSB:s brf Klubbvärdet 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 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.

Piteå den 5/5 2020


Pär Andersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Roland Johansson

Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING

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

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

Resultaträkningen

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

Balansräkningen

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

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

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

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

Underhållskostnader

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

Värdehöjande underhåll

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

Avskrivningar

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Soliditet

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

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årligen avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omförföring 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 (bostadsrätthavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

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

Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

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

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

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

Vad är en bostadsrätt?

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan 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 tidsbegränsning. 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 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 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.