



ÅRSREDOVISNING

HSB:s brf Granen i Skellefteå
794700-1116

2018-07-01 - 2019-06-30



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s brf Granen i Skellefteå, 794700-1116 får härmed avge årsredovisning för 2018-07-01 - 2019-06-30.

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 Granen 9. På fastigheten har under 1944 uppförts ett hus med adress Norrbölegatan 31 A-B, 33 A-C samt Oskarsvägen 10 och innehåller 36 bostadsrättslägenheter, en lokal samt 23 carport och 9 motorvärmplatser. Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m2
2 rum och kök	18	879
3 rum och kök	18	1 095
Bostäder	36	1 974

Underhåll

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

Gjorda underhåll och investeringar

1985	Fjärrvärme	2007	Nya fönster
1992	Ombyggnad fasader	2009	Nya P-platser med motorvärmare
1995	Ombyggnad fasader	2013	Nya balkonger med inglasning
1995	Ombyggnad kök och stambyte	2017	Relining källare, ett hus
1997	Ombyggnad soprum	2018	Ny Bauernläggning (vattenrening)
2003	Gemensamhetsel	2019	Relining källare
2005	Byte lägenhetsdörrar, lås och ytterbelysning		

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har föreningengenomfört en relining i källare.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2018-10-08. Inga större underhållsåtgärder observerades.

Styrelsen har uppdaterat sin underhållsplan och de närmsta åren planerar styrelsen att bredda infarten framför Norrbölegatan 33.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 4 % from 2015-07-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2018-2019 och beslutat om oförändrade årsavgifter fr o m 2018-07-01. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 820 kr/m².

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

AMC
JMC

Bert-Olav Lundström
Daniel Vesterlund
Lars-Erik Forsberg
Henrik Vikström

ordförande
miljöansvarig
viceordförande
HSB-Ledamot

Suppleanter
Gunda Boström
Rasmus Brännström

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Bert-Olav Lundström, Daniel Vesterlund samt Henrik Vikström.

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Bert-Olav Lundström, Daniel Vesterlund och Lars-Erik Forsberg, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Ingmar Renström med Sören Hedblad som suppleant vald av stämman, samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Elisabet Larsson och Sören Hedblad med Sören Hedblad som sammankallande.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Bert-Olav Lundström samt Lars-Erik Forsberg som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-11-26. Vid stämman deltog 14 medlemmar.

Väsentliga avtal

Avtalstyp

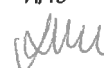
Datakommunikation
Kabel-TV
Administration
Fastighetsskötsel
El
Fjärrvärme
Städning

Leverantör

Bredbandsbolaget
ComHem
HSB Norr
HSB Norr
Luleå energi
Skellefteå Kraft
Samhall

Medlemsinformation

Under året har 4 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 46 (46) 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.

AMC


Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt

	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning i tkr	1 728	1 731	1 719	1 741	1 676
Resultat efter fin.poster i tkr	229	274	250	249	266
Årsavgifter bostäder, kr/m2	820	820	820	820	788
Driftskostnad, kr/m2	559	550	563	548	524
Låneskuld, kr/m2	2 537	2 586	2 634	2 682	2 730
Genomsnittlig ränta lån i %	1,4	1,3	1,5	1,7	2,5
Yttre underhållsfond, kr/m2	1 007	881	819	729	588
Soliditet i %*	31	29	27	24	21
Sparande, kr/m2 totalyta**	253	270	-	-	-

*Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

**Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

Under 2016-2017 har vissa poster i resultaträkningen klassificerats på annat sätt än 2015-2016. 2015-2016 års nyckeltal har räknats om men 2014-2015 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig. Posterna som omrubricerats är av mindre karaktär.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 008 536 kr. Under året har föreningen amorterat 95 296 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 53 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	37 690	1 739 323	196 679	273 849
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2018-11-26			273 849	-273 849
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-82 873	82 873	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		332 000	-332 000	
Årets resultat				229 301
Vid årets slut	37 690	1 988 450	221 401	229 301

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	221 401
Årets resultat	229 301
Totalt att disponera	450 702

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **450 702**

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

AMC

AMC

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-07-01- 2019-06-30</i>	<i>2017-07-01- 2018-06-30</i>
Nettoomsättning	2	1 728 015	1 731 252
Övriga rörelseintäkter	3	5 603	15 105
		<u>1 733 618</u>	<u>1 746 357</u>
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	4	-1 103 134	-1 086 512
Underhåll	5	-82 873	-56 029
Övriga externa kostnader	6	-15 938	-21 171
Personalkostnader	7	-44 536	-37 023
Avskrivningar	8	-186 286	-203 685
		<u>-1 432 766</u>	<u>-1 404 419</u>
Rörelseresultat		300 852	341 938
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	88	45
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-71 639	-68 134
		<u>-71 551</u>	<u>-68 089</u>
Resultat efter finansiella poster		229 301	273 849
Årets resultat	11	229 301	273 849

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-06-30</i>	<i>2018-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	6 854 666	6 416 908
		6 854 666	6 416 908
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		6 855 166	6 417 408
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkning HSB Norr ek för		1 155 483	1 235 039
Övriga fordringar	13	5 374	6 932
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	32 641	48 047
		1 193 498	1 290 018
Summa omsättningstillgångar		1 193 498	1 290 018
SUMMA TILLGÅNGAR		8 048 664	7 707 426

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		37 690	37 690
Yttre underhållsfond		1 988 450	1 739 323
		<u>2 026 140</u>	<u>1 777 013</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		221 401	196 679
Årets resultat		229 301	273 849
		<u>450 702</u>	<u>470 528</u>
Summa eget kapital		2 476 842	2 247 541
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15,20	1 720 000	5 008 536
		<u>1 720 000</u>	<u>5 008 536</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	3 288 536	95 296
Leverantörsskulder		314 075	114 144
Aktuell skatteskuld		13 773	48
Fond för inre underhåll	17	39 969	41 437
Övriga skulder	18	3 648	1 443
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	191 821	198 981
		<u>3 851 822</u>	<u>451 349</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 048 664	7 707 426

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 1,65% 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 2018/2019 har det skett en ändring av redovisningsprinciper gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen. Jämförelsetalen mellan 2017/2018 och 2018/2019 är inte omräknade.

Övriga tillgångar och skulder

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

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 377 kr/lgh för 2019, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Yttre underhållsfond

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

Not 2 Nettoomsättning

	2018/2019	2017/2018
Avgifter	1 618 692	1 618 692
Hysesintäkter	64 800	47 550
Intäkter el	35 341	50 848
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	9 182	14 166
	<u>1 728 015</u>	<u>1 731 256</u>
Rabatter/Avdrag	-	-4
	<u>1 728 015</u>	<u>1 731 252</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Ersättning glas	5 603	15 105
	<u>5 603</u>	<u>15 105</u>

Not 4 Drift

	2018/2019	2017/2018
Fastighetsskötsel	214 537	160 187
Reparationer	15 545	14 848
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	85 896	98 041
Uppvärmning	345 311	354 704
Vatten	106 334	108 966
Renhållning	74 017	72 935
Förvaltningskostnader	103 269	137 600
Försäkring	19 750	19 153
Fastighetsskatt/avgift	46 179	32 139
Kommunikation och media		
Datakommunikation	58 940	55 200
Kabel-TV	33 356	32 739
	<u>1 103 134</u>	<u>1 086 512</u>

Not 5 Periodisk underhåll

	2018/2019	2017/2018
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen		4 933
Utfört underhåll installationer	4 188	
Utfört underhåll huskropp utvändigt	78 685	
Utfört underhåll mark, lekpark samt paviljong		51 096
	<u>82 873</u>	<u>56 029</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2018/2019	2017/2018
Telefon och porto mm	178	3 966
Riskkostnader	360	360
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	600	2 045
Medlemskap HSB	14 800	14 800
	<u>15 938</u>	<u>21 171</u>

Not 7 Personalkostnader

	2018/2019	2017/2018
--	-----------	-----------

Vicevärd har varit Daniel Vesterlund

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Kostnader för förtroendevalda

Arvoden enligt stämmobeslut	13 350	7 800
Övriga arvoden		300

AMC

[Signature]

Vicevärd	18 000	16 950
Bilersättning	222	
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	600	300
Sociala kostnader förtroendevalda	7 092	5 051
Övriga kostnader	3 268	2 004
<i>Kostnader för fastighetsskötsel</i>		
Sociala kostnader	1 803	2 850
Försäkring/medlemskap Fastigo	201	1 768
	44 536	37 023

Not 8 Avskrivningar

	2018/2019	2017/2018
Byggnader	174 824	171 700
Inventarier		26 784
Markinventarier	11 462	5 201
	186 286	203 685

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018/2019	2017/2018
Övriga ränteintäkter	88	45
Summa	88	45

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018/2019	2017/2018
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	71 014	68 131
Övriga finansiella kostnader	625	3
Summa	71 639	68 134

Not 11 Årets resultat

	2018/2019	2017/2018
Årets resultat	229 301	273 849
Reservering till yttre underhållsfond	-332 000	-178 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	82 873	56 029
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	-19 826	151 878

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

Not 12 Byggnader och mark

	2019-06-30	2018-06-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	10 701 468	10 567 544
-Årets anskaffningar	624 044	133 924
-Årets utrangeringar	-	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	11 325 512	10 701 468
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-4 320 060	-4 143 159
-Årets utrangering	-	-
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-186 286	-176 901
Summa ackumulerade avskrivningar	-4 506 346	-4 320 060
 Bokfört värde byggnader	6 819 166	6 381 408
Bokfört värde mark	35 500	35 500
Summa bokfört värde byggnader och mark	6 854 666	6 416 908
 Taxeringsvärde byggnader (värdeår: 1944)	11 200 000	8 000 000
Taxeringsvärde mark:	4 193 000	2 713 000

AMC
[Signature]

Not 13 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Skattekonto	5 374	6 932
	<u>5 374</u>	<u>6 932</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Försäkring, kabel TV, bredband, medlemskap i HSB, gem.el	32 641	48 047
	<u>32 641</u>	<u>48 047</u>

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	Ränte konv. datum	Ränta	2019-06-30	2018-06-30
Swedbank 2854359979	2019-09-28	1,38	1 780 000	1 820 000
Stadshypotek 226065	2020-04-30	1,53	1 468 536	1 483 832
Swedbank 2853497739	2022-02-25	1,53	1 760 000	1 800 000
Totala skulder på bokslutsdagen			<u>5 008 536</u>	<u>5 103 832</u>
Nästa års amortering			-95 296	-95 296
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			<u>-381 184</u>	<u>-381 184</u>
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			4 532 056	4 627 352
Totala skulder på bokslutsdagen			5 008 536	5 103 832
Avgår kortfristig del			<u>-3 288 536</u>	<u>-95 296</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			1 720 000	5 008 536

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	95 296	95 296
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	3 193 240	-
	<u>3 288 536</u>	<u>95 296</u>

Not 17 Fond för inre underhåll

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början	41 437	41 437
Uttag under året	-1 468	-
	<u>39 969</u>	<u>41 437</u>

Not 18 Övriga skulder

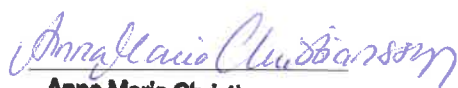
	2019-06-30	2018-06-30
Personalens källskatt	500	500
Upplupna arbetsgivaravgifter	2 968	523
Skuld till HSB	180	420
	<u>3 648</u>	<u>1 443</u>

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Räntor	10 389	10 713
Förutbetalda avgifter/hyror	125 457	148 567
Borevision	9 091	8 648
Fjärrvärme, el, revision, styrelsearvoden	46 884	31 053
	<u>191 821</u>	<u>198 981</u>

Not 20 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2019-06-30	2018-06-30
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Ställda säkerheter		
Uttagna panter i fastighet	7 035 100	7 035 100
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	7 035 100	7 035 100
Eventualförpliktelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Skellefteå 2019 - 10-17
Henrik Vikström
Bert-Olav Lundström
Gunda Boström
Tjänstgörande suppleant
Lars-Erik ForsbergVår revisionsberättelse har lämnats 2019 - 10-29
Ingmar Renström
Av föreningen vald revisor
Anna Maria Christiansson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd 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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen., förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a i 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 arvas 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 sköt på så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningen medlemmar väljer. En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli vräkt. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna årsavgifter mm genom panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s brf. Granen i Skellefteå, org.nr. 7947001116

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s brf. Granen i Skellefteå för år 2018-2019.

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 30 juni 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 för föreningen.

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 revisionssed 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB:s brf. Granen i Skellefteå år 2018-2019 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. Revisor 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:

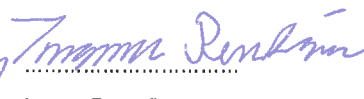
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Skellefteå den 29/10 2019

Anna Maria Christiansson

Ingmar Renström

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor