



ÅRSREDOVISNING

HSB:s brf Heden i Skellefteå
794700-1132

2019-07-01 - 2020-06-30



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s brf Heden i Skellefteå, 794700-1132 får härmed avge årsredovisning för 2019-07-01 - 2020-06-30.

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 fastigheterna Kannan 2 samt Bågaren 1, 3, 4. På fastigheten har under 1968 och 1969 uppförts 16 hus med adressen Myntgatan 9-115 (udda nummer) och innehåller 416 lägenheter, 3 hyreslokaler, 25 garage och 416 bilplatser samt ca 50 gästparkeringsplatser. Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m2
1 rum och kök	78	2 921
2 rum och kök	132	8 245
3 rum och kök	182	14 658
4 rum och kök	24	2 430
Bostäder	416	28 254
Lokaler	3	
Garageplatser	25	
Bilplatser med motorvärmare.	416	

Underhåll

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheterna.

Gjorda underhåll och investeringar

1984-1987	Energisparande åtgärder	2007	Cykelförråd och vindskydd
1990	Fjärrvärme	2011	Fastighetsboxar och nya lekplatser
1992	Ombyggnad fasader	2015	Nya fönster, fasader och balkonger
2003	Stambyte, badrum och ventilation	2016	Styrning värme och ventilation
2005	Gemensamhetsel	2017	Nya lägenhetsdörrar och nytt låssystem
2007	Takreivering	2018	Spolning av avloppsnät
2007	Elombyggnad trapphus	2018	Byte av värmeväxlare samt rep av balkongnosar
2007	Motorvärmare med P-platser	2019	Byte tvättutrustning

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har en underhållsplan. Årets underhållsarbete har varit fortsatt reparation av balkongnosar samt byte av tvättutrustning.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen. Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Under året har arbetet med relining i avloppstammar påbörjats.

Ekonomi

Senast årsavgifterna höjdes var 2014-07-01 med 4%. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2020-2021 och beslutat om oförändrade årsavgifter fr.o.m. 2020-07-01. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 689 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Föreningen tar en avgift för andrahandsuthyrning med 300 kr/mån.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Björn Appelqvist	ordförande
Kurt Jonsson	ledamot
Ulrica Danielsson	sekreterare
Elsy Markstedt Sjödin	ledamot
Kerstin Lundell	ledamot
Rune Erngrund	vice ordförande
Karl-Erik Lundholm	ledamot
Henrik Vikström	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Björn Appelqvist, Kerstin Lundell, Ulrica Danielsson och Rune Erngrund.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Björn Appelqvist, Rune Erngrund, Ulrica Danielsson och utom styrelsen varande Sören Danielsson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Kimmo Ejrevi och Kerstin Wikström som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Fredrik Lundsten och Ola Kristiansen med Ola Kristiansen som sammankallande.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Elsy Markstedt Sjödin, Karl-Erik Lundholm, Ulrica Danielsson samt Rune Erngrund, Kerstin Lundell, Björn Appelqvist som suppleanter.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-11-18. Vid stämman deltog 23 medlemmar. Inga motioner hade inkommit till stämman.

Vid stämman beslutades att anta de nya stadgarna, 2011 års normalstadgar BRF version 5 för första gången.

Väsentliga avtal

Avtalstyp	Leverantör
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Skellefteå Kraft

Medlemsinformation

Under året har 37 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 485 (480) 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.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt

	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning i tkr	20 966	21 069	21 073	21 042	21 173
Resultat efter fin.poster i tkr	3 899	4 726	3 844	4 111	3 649
Årsavgifter bostäder, kr/m2	689	689	689	689	689
Driftskostnad, kr/m2	449	438	439	444	460
Låneskuld, kr/m2	2 087	2 109	2 131	2 153	2 175
Genomsnittlig ränta lån i %	1,4	1,5	1,9	2,3	2,5
Yttre underhållsfond, kr/m2	605	605	602	603	577
Sparande kr/m2 totalyta*	251	281	255	-	-
Soliditet i %**	41	39	36	32	30

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

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 58 969 121 kr. Under året har föreningen amorterat 622 736 kr. Föreningens amorteringstakt är 95 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 325 600	17 086 590	16 945 836	4 726 475
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2018-11-19			4 726 475	-4 726 475
lanspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-913 465	913 465	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		923 000	-923 000	
Årets resultat				3 898 792
Vid årets slut	1 325 600	17 096 125	21 662 776	3 898 792

Resultatdisposition

Belopp i kr

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

21 662 776

Årets resultat

3 898 793

Totalt att disponera

25 561 569

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning

25 561 569

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

AMC
ven

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-07-01- 2020-06-30	2018-07-01- 2019-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	20 966 215	21 068 833
Övriga rörelseintäkter	3	183 838	622 675
		21 150 053	21 691 508
Rörelsekostnader			
Drift		-12 696 643	-12 363 300
Underhåll	5	-913 465	-856 743
Övriga externa kostnader	4,6	-240 306	-178 141
Personalkostnader	7	-315 158	-330 136
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-2 292 940	-2 345 159
		-16 458 512	-16 073 479
Rörelseresultat		4 691 541	5 618 029
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	2 525	1 443
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-795 274	-892 997
		-792 749	-891 554
Resultat efter finansiella poster		3 898 792	4 726 475
Resultat före skatt		3 898 792	4 726 475
Årets resultat	11	3 898 792	4 726 475

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	86 993 871	89 286 811
Pågående nyanläggningar och förskott	13	4 655 045	-
		<u>91 648 916</u>	<u>89 286 811</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		91 649 416	89 287 311
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		8 258	17 629
Avräkning HSB Norr ek för		14 741 944	13 318 137
Övriga fordringar	14	3 036	3 053
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	900 055	1 114 878
		<u>15 653 293</u>	<u>14 453 697</u>
Summa omsättningstillgångar		15 653 293	14 453 697
SUMMA TILLGÅNGAR		107 302 709	103 741 008

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 325 600	1 325 600
Yttre underhållsfond		17 096 125	17 086 590
		<u>18 421 725</u>	<u>18 412 190</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		21 662 776	16 945 836
Årets resultat		3 898 792	4 726 475
		<u>25 561 568</u>	<u>21 672 311</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		43 983 293	40 084 501
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16,21	53 580 421	41 610 372
		<u>53 580 421</u>	<u>41 610 372</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	5 388 700	17 981 485
Leverantörsskulder		1 156 717	1 033 646
Aktuell skatteskuld		62 823	31 950
Fond för inre underhåll	18	1 065 497	1 024 813
Övriga skulder	19	68 102	99 443
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 997 156	1 874 798
		<u>9 738 995</u>	<u>22 046 135</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		107 302 709	103 741 008

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 1,97% på anskaffningsvärdet.

Finansiella tillgångar och skulder

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en 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.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 29 807 248 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/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2019/2020	2018/2019
Avgifter	19 463 452	19 473 797
Hysesintäkter	846 209	845 689
Intäkter el	726 312	816 716
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	83 727	76 224
Intäkter gemensamhetsutrymmen	1 300	11 200
	21 121 000	21 223 626

Avgår

Avsättning för fond för inre underhåll	-83 385	-83 385
Avgiftsbortfall	-63 328	-63 328
Rabatter/Avdrag	-8 072	-8 080
	20 966 215	21 068 833

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Försäkringsersättningar	8 980	427 456
Andrahandsuthyrningar, bonus m.m.	174 858	195 219
	183 838	622 675

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019/2020	2018/2019
Fastighetsskötsel	2 372 331	2 094 155
Snöröjning och halkbekämpning	135 290	79 440
Reparationer	509 259	853 407
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	1 237 067	1 250 332
Uppvärmning	3 438 138	3 197 227
Vatten	1 295 288	1 269 563
Renhållning	877 497	834 415
Förvaltningskostnader	1 220 618	1 222 543
Försäkring	218 589	197 061
Fastighetsskatt/avgift	612 955	585 514
Kommunikation och media		
Datakommunikation	630 060	630 223
Kabel-TV	149 551	149 420
	12 696 643	12 363 300

Not 5 Underhåll

	2019/2020	2018/2019
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	4 455	
Utförd underhåll installationer, byte tvättutrustning	278 874	661 243
Utfört underhåll huskropp utvändigt, rep av balkongnosar	57 057	195 500
Utfört underhåll mark	573 079	
	913 465	856 743

Not 6 Övriga externa kostnader

	2019/2020	2018/2019
Förbrukningsmtrl	60 614	20 155
Telefon, kontorsmaterial m.m.	18 741	18 713
Kundförluster	683	227
Inkassoavgifter	5 175	450
Bolagsverket, fika m.m.	26 293	5 574
Medlemskap HSB	128 800	133 022
	240 306	178 141

Not 7 Personalkostnader

	2019/2020	2018/2019
Vicevärd har varit Sören Danielsson		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	139 916	140 884
Vicevärd	131 196	126 900
Bilersättningar	148	
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	7 095	6 975
Sociala kostnader förtroendevalda	36 803	55 377
	315 158	330 136

Kostnader för löner

315 158	330 136
----------------	----------------

Not 8 Avskrivningar

	2019/2020	2018/2019
Byggnader	2 292 940	2 345 159
	2 292 940	2 345 159

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019/2020	2018/2019
Övriga ränteintäkter	2 525	1 443
	2 525	1 443

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019/2020	2018/2019
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	795 257	892 997
Övriga finansiella kostnader	17	
	795 274	892 997

Not 11 Årets resultat

	2019/2020	2018/2019
Årets resultat	3 898 792	4 726 475
Reservering till yttre underhållsfond	-923 000	-921 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	913 465	856 743
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	3 889 257	4 662 218

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

AMC
[Signature]

Not 12 Byggnader och mark

	2020-06-30	2019-06-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	116 543 587	115 662 526
-Årets anskaffningar, värmeväxlare		881 061
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	116 543 587	116 543 587
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
-Vid årets början	-28 630 036	-26 284 877
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 292 940	-2 345 159
Summa ackumulerade avskrivningar	-30 922 976	-28 630 036
Bokfört värde byggnader	85 620 611	87 913 551
Bokfört värde mark	1 373 260	1 373 260
Summa bokfört värde byggnader och mark	86 993 871	89 286 811
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1968):	174 371 000	174 371 000
Taxeringsvärde mark:	49 554 000	49 554 000

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2020-06-30	2019-06-30
Relining	4 655 045	
Redovisat värde vid årets slut	4 655 045	

Not 14 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	3 036	3 053
	3 036	3 053

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Försäkringsersättningar	239 289	427 456
Upplupen elintäkt	195 380	224 855
Försäkring, bredband, ComHem, medlemskap i HSB	465 386	462 567
	900 055	1 114 878

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum Ränta</i>	<i>2020-06-30</i>	<i>2019-06-30</i>
Stadshypotek 234865	2022-06-01 1,19	9 774 324	9 875 092
Stadshypotek 237734	2022-04-30 1,28	1 834 708	1 854 228
Stadshypotek 240933	2024-03-30 1,12	4 414 010	4 460 594
Stadshypotek 237557	2022-03-30 1,29	5 039 306	5 093 490
Stadshypotek 244639	2025-03-30 1,03	6 473 974	6 543 030
Stadshypotek 244640	2025-03-30 1,03	5 487 577	5 545 493
Stadshypotek 239468	2021-10-30 1,17	9 061 436	9 158 348
Stadshypotek 244641	2025-03-30 1,03	5 397 198	5 454 162
Stadshypotek 225653	2023-03-30 2,05	4 155 607	4 199 467
Stadshypotek 225654	2023-03-30 2,05	2 514 585	2 541 125
Stadshypotek 228366	2020-09-30 1,64	4 816 396	4 866 828
Totala skulder på bokslutsdagen		58 969 121	59 591 857
Nästa års amortering		-622 736	-622 736
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till		-2 490 944	-2 490 944
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till		55 855 441	56 478 177
Totala skulder på bokslutsdagen		58 969 121	59 591 857
Avgår kortfristig del		-5 388 700	-17 981 485
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		53 580 421	41 610 372

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2020-06-30</i>	<i>2019-06-30</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	622 736	622 736
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	4 765 964	17 358 749
	5 388 700	17 981 485

Not 18 Fond för inre underhåll

	<i>2020-06-30</i>	<i>2019-06-30</i>
Vid årets början	1 024 813	995 612
Årets avsättning	83 385	83 385
Uttag under året	-42 701	-54 184
Vid årets slut	1 065 497	1 024 813

Not 19 Övriga skulder

	<i>2020-06-30</i>	<i>2019-06-30</i>
Personalens källskatt	56 649	58 082
Arbetsgivaravgifter	24 080	35 431
Upptagen moms på periodiserad intäkt IMD	-13 882	2 750
Övriga kortfristiga skulder	1 255	3 180
	68 102	99 443

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Räntor	69 303	70 035
Förutbetalda avgifter/hyror	1 687 482	1 557 307
Borevision	23 180	22 300
EI	78 452	71 024
Fjärrvärme	131 589	124 599
Renhållning	7 150	-
Tryckning årsredovisningar, kallelser 2016/17 & 2017/18	-	29 533
	1 997 156	1 874 798

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2020-06-30	2019-06-30
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Ställda säkerheter		
Uttagna panter i fastighet	75 011 900	75 011 900
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	75 011 900	75 011 900
Eventalförpliktelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Skellefteå 2020-10-26


Björn Appelqvist

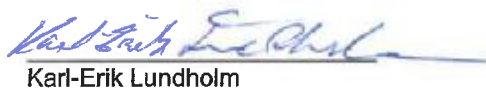

Kurt Jonsson


Ulrica Danielsson


Elsy Markstedt Sjödin


Kerstin Lundell


Rune Erngrund


Karl-Erik Lundholm


Henrik Vikström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-11-03


Kimmo Ejrevi
Av föreningen vald revisor


Anna Maria Christiansson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s brf Heden i Skellefteå, org.nr. 7947001132

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s brf Heden i Skellefteå för år ~~2019~~ 2020. *190701-200630*

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om

mm

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 Heden i Skellefteå för år 2019-2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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.

Skellefteå den 3 / 11 2020

Anna Maria Christiansson

Kimmo Ejrevi

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING

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

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

Resultaträkningen

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

Balansräkningen

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

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

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

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 (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 (s.k. 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 (s.k. 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 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 tidsbegränsning. Bostadsrätten kan överlåtas eller säljas.

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

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

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

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

Hur fungerar ekonomin?

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

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

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

Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?

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

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras 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 föreningens kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse att föreningens ekonomi sköts på så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningen medlemmar väljer. En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli vräkt. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för 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.