



ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Linden i Skellefteå
794700-1074

2019-07-01 - 2020-06-30



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Linden i Skellefteå, 794700-1074 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 Linden 5 och 6. På fastigheten har under år 1960 uppförts 4 byggnader med adress Hägglundsgatan 8 A-C och Stenkilsgatan 46 A-D och innehåller 127 lägenheter med bostadsrätt. Den totala bostadsytan är 6 656 m². Dessutom finns ett miljöhus uppfört år 1998, 52 garageplatser samt 36 bilplatser med motorvärmare. Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m ²
1 rum och kök	51	1 668
2 rum och kök	34	2 005
3 rum och kök	41	2 891
4 rum och kök	1	92
Bostäder	127	6 656
Garageplatser	51	
Bilplatser med motorvärmare.	36	

Tidigare gjorda investeringar och underhåll

1983/1984 Fjärrvärme	2014/2015 Målning miljöhus
1998/1999 Nybyggnad miljöhus	2014/2015 Byte belysning källargångar
2000/2001 Ombyggnad badrum och kök	2015/2016 Fjärrvärmeväxlare, gårds och fasadbelysning (LED)
2004/2005 Fönsterbyte, garageportar och tilläggsisolering	2016/2017 Dränering runt huskropparna
2007/2008 Ventilation	2016/2017 Entrébroar
2008/2009 Fastighetsboxar	2016/2017 Värmewäxlare
2009/2010 Trapphusbelysning	2016/2017 8 nya motorvärmarplatser
2011/2012 Byte lägenhets- och källardörrar	2017/2018 3-fas el samt gemensamhetsel
2011/2012 Byte låssystem, låsning av ytterdörrar	2017/2018 Asfaltering framför garage
2013/2014 Byte cirkulationspump och varmvatten ledn Stenkilsg 46 A, B, D	2017/2018 Grillplats
2013/2014 Isolering vid garage och mv-platser	2017/2018 Div. markarbeten innegårdar
2014/2015 Byte takluckor	2017/2018 Datakabel sammankopplad med tvättmaskiner
2014/2015 Inplåtning av alla skorstenar	2018/2019 Relining stammar i källarplan
2014/2015 Renovering av 2 st tvättstugor	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen påbörjat ett renoveringsprojekt av föreningens balkonger. Projektets totalkostnad uppskattas uppgå till totalt cirka 26 miljoner kronor.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast den 1 juli 2018 med 3%. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 659 kr/m² bostadslägenhetsyta. För att finansiera balkongprojektet har föreningen beslutat att justera andelstalen och höja årsavgifterna med i snitt 11 % från och med 2020-07-01.

Fr om den 1 oktober 2015 tar föreningen ut en avgift för uthyrning i andra hand. Avgiften uppgår till 3 600 kr/år.

Årets avsättning till underhållsfond, 200 000 kr, överensstämmer med budget.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Ann Åström	ordförande
Elias Andersson	ledamot
Inga-Lis Karlsson	vice ordförande
Gunnar Bystedt	ledamot
Adam Lundström	ledamot
Marie Lindfors	sekreterare
Henrik Vikström	utsedd av HSB Norr

Suppleanter

Klas Sahlén

Pirjo Sarén

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Inga-Lis Karlsson, Adam Lundström, Marie Lindfors samt för suppleanterna Klas Sahlén och Pirjo Sarén.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Ann Åström, Inga-Lis Karlsson, Gunnar Bystedt och Marie Lindfors, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Stellan Granlund.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Adam Lundström med Gunnar Bystedt som suppleant

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-12-19.

Extra Föreningsstämma

Extra föreningsstämma hölls 2019-07-30 och där stämman tog beslut två att anta nya stadgar med tillägg gällande balkongavgift. Bolagsverket avvisade tillägget i stadgarna.

Extra Föreningsstämma

Extra föreningsstämma hölls via poströstning mellan 2020-05-08 och 2020-05-10 med anledning av förändring av andelstal istället för balkongavgift. Förslaget till förändring av andelstal röstades enhälligt igenom.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Telenor
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Luleå Energi, Skellefteå Kraft
Fjärrvärme	Skellefteå Kraft
Lokalvård	HSB Norr
Försäkringar	Länsförsäkringar

Medlemsinformation

Under året har 12 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 172 (168) medlemmar, varav HSB Norr utgör en medlem.

Flerårsöversikt

	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning i tkr	5 005	5 029	4 808	4 503	4 293
Resultat efter fin.poster i tkr	502	969	861	-1 302	772
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	659	659	640	609	580
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	515	480	411	385	383
Låneskuld, kr/m2 totalyta	5 953	1 829	1 848	1 868	1 555
Genomsnittlig ränta lån i %	1,4	1,5	1,8	2,5	3,0
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	46	29	-	-	288
Sparande, kr/m2	165	231	245		
Soliditet i %**	10,7	19,4	20,6	16,2	26,0

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 39 620 651 kr. Nästa år planerar föreningen att amortera 690 592 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 57 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	217 660	98 220	192 875	2 900 098	969 024
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2019-12-19				969 024	-969 024
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-85 625	85 625	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			200 000	-200 000	
Årets resultat					502 466
Vid årets slut	217 660	98 220	307 250	3 754 747	502 466

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

Årets resultat

Totalt att disponera

Belopp i kr

3 754 747

502 466

4 257 213

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning

4 257 213

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

AMC
BMC

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-07-01- 2020-06-30</i>	<i>2018-07-01- 2019-06-30</i>
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	2	5 005 203	5 028 625
Övriga rörelseintäkter	3	11 260	33 234
		<u>5 016 463</u>	<u>5 061 859</u>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Drift	4	-3 424 616	-3 196 744
Underhåll	5	-85 625	-113 125
Övriga externa kostnader	6	-70 610	-78 314
Personalkostnader	7	-61 932	-66 899
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-508 244	-453 344
		<u>-4 151 027</u>	<u>-3 908 427</u>
Rörelseresultat		<u>865 436</u>	<u>1 153 432</u>
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	327	130
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-363 297	-184 538
		<u>-362 970</u>	<u>-184 408</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>502 466</u>	<u>969 024</u>
Resultat före skatt		<u>502 466</u>	<u>969 024</u>
Årets resultat		<u>502 466</u>	<u>969 024</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-06-30</i>	<i>2019-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	16 199 521	16 703 492
Inventarier		14 956	19 229
Pågående nyanläggningar och förskott	12	25 548 634	5 036 190
		<u>41 763 111</u>	<u>21 758 911</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		41 763 611	21 759 411
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 794	137
Avräkning HSB Norr ek för		3 666 930	589 042
Övriga fordringar	13	8 120	8 120
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	204 107	203 919
		<u>3 883 951</u>	<u>801 218</u>
Summa omsättningstillgångar		3 883 951	801 218
SUMMA TILLGÅNGAR		45 647 562	22 560 629

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-06-30</i>	<i>2019-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		217 660	217 660
Upplåtelseavgift		98 220	98 220
Yttre underhållsfond		307 250	192 875
		<u>623 130</u>	<u>508 755</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 754 747	2 900 098
Årets resultat		502 466	969 024
		<u>4 257 213</u>	<u>3 869 122</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		4 880 343	4 377 877
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	37 342 833	11 242 551
		<u>37 342 833</u>	<u>11 242 551</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	2 277 818	928 692
Leverantörsskulder		444 442	5 488 182
Aktuell skatteskuld		35 665	25 005
Övriga skulder	17	1 096	960
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	665 365	497 362
		<u>3 424 386</u>	<u>6 940 201</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 647 562	22 560 629

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 BFNR 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 1,9% 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 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 1 429 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%.

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 2015-2016 och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2019/2020	2018/2019
Avgifter	4 386 540	4 386 540
Hysesintäkter	262 499	269 311
Intäkter el	149 270	144 884
Intäkter bredband	188 712	188 712
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	24 098	37 887
Intäkter gemensamhetsutrymmen	380	1 305
	5 011 499	5 028 639
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-6 296	-14
	5 005 203	5 028 625

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Uthyrningstillägg Ske-å kommun, andrahandsuthyrningar m.m.	11 260	33 234
	11 260	33 234

Not 4 Drift

	2019/2020	2018/2019
Fastighetsskötsel	467 524	376 112
Snöröjning och halkbekämpning	15 295	
Reparationer	138 495	123 138
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	373 817	347 049
Uppvärmning	914 476	898 328
Vatten	367 042	345 056
Renhållning	220 567	216 736
Förvaltningskostnader	328 037	363 506
Försäkring	53 184	49 270
Fastighetsskatt/avgift	191 200	190 500
Kommunikation och media		
Datakommunikation	204 110	198 430
Kabel-TV	150 869	88 619
	3 424 616	3 196 744

Not 5 Periodisk underhåll

	2019/2020	2018/2019
Utfört underhåll installationer, fjärrvärmeväxlare	-	113 125
Utfört underhåll huskropp utvändigt, entrépartier	85 625	-
	85 625	113 125

Not 6 Övriga externa kostnader

	2019/2020	2018/2019
Förbrukningsinventarier	13 751	9 820
Kontorsmaterial	6 089	9 930
Kundförluster	110	162
Risikkostnader	120	9 775
Uthyrningstillägg Ske-å kommun, Bolagsverket m.m.	8 440	6 527
Medlemskap HSB	42 100	42 100
	70 610	78 314

Not 7 Personalkostnader

2019/2020

2018/2019

Bovärd har varit Leif Eriksson

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Kostnader för arvoden

Arvoden enligt stämmobeslut

50 100

43 676

Vicevärd

-

11 104

Sociala kostnader förtroendevalda

11 832

5 356

61 932

60 136

Kostnader för löner

Sociala kostnader

-

6 763

61 932

66 899

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

2019/2020

2018/2019

Byggnader

461 453

408 286

Inventarier

4 273

2 540

Markinventarier

42 518

42 518

508 244

453 344

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

2019/2020

2018/2019

Övriga ränteintäkter

327

130

327

130

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

2019/2020

2018/2019

Räntekostnader för fastighetsanknutna lån

363 027

184 538

Övriga finansiella kostnader

270

-

363 297

184 538

Not 11 Byggnader och mark

2020-06-30

2019-06-30

Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:

-Vid årets början

26 767 759

24 109 401

-Årets anskaffningar, relining

-

2 658 358

26 767 759

26 767 759

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början

-10 310 267

-9 859 463

-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet

-503 971

-450 804

-10 814 238

-10 310 267

Bokfört värde byggnader

15 953 521

16 457 492

Bokfört värde mark

246 000

246 000

16 199 521

16 703 492

Taxeringsvärde byggnader (värdeår: 1959)

43 248 000

43 248 000

Taxeringsvärde mark:

15 457 000

15 457 000

Not 12 Pågående anläggningar

	2019/2020	2018/2019
Nya balkonger och inglasning	25 548 634	5 036 190
Utgående värde	25 548 634	5 036 190

Not 13 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Övriga kortfristiga fordringar, sociala avgifter	2 176	2 176
Skattekonto	5 944	5 944
	8 120	8 120

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Kabel TV	37 718	37 718
Länsförsäkringar	9 193	8 227
Bredband	49 545	49 545
El IMD	45 098	45 303
HSB Norr	59 643	60 276
Securitas	2 910	2 850
	204 107	203 919

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	Ränte konv. datum	Ränta	2020-06-30	2019-06-30
Stadshypotek	2020-09-01	1,05 %	1 605 010	1 622 794
Stadshypotek	2021-12-01	1,15 %	515 310	520 650
Stadshypotek	2021-12-01	1,15 %	1 607 690	1 624 350
Stadshypotek	2022-04-30	1,35 %	1 702 000	1 720 500
Stadshypotek	2022-09-01	1,32 %	1 029 614	1 041 414
Stadshypotek	2023-01-30	1,72 %	888 062	897 638
Stadshypotek	2023-03-01	0,94 %	798 100	807 300
Stadshypotek	2023-04-30	1,54 %	2 131 440	2 154 360
Stadshypotek	2024-03-01	1,31 %	1 763 425	1 782 237
Nordea Hypotek	2024-07-17	0,8 %	27 580 000	-
Totala skulder på bokslutsdagen			39 620 651	12 171 243
Nästa års amortering			-690 592	-130 592
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-2 762 368	-522 368
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			36 167 691	11 518 283
Totala skulder på bokslutsdagen			39 620 651	12 171 243
Avgår kortfristig del			-2 277 818	-928 692
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			37 342 833	11 242 551

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	690 592	130 592
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	1 587 226	798 100
	2 277 818	928 692

Not 17 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Momsskuld	136	-
Övriga kortfristiga skulder	960	960
	1 096	960

AMC
Jelle

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Lön	50 100	29 856
Sociala avgifter	11 832	-
Räntor	55 129	19 454
Förutbetalda avgifter/hyror	476 557	374 218
Borevision	11 350	10 350
El	20 242	19 811
Fjärrvärme	35 510	38 649
Renhållning	4 645	5 024
	665 365	497 362

Not 19 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2020-06-30	2019-06-30
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Ställda säkerheter		
Uttagna panter i fastighet	40 417 000	12 613 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	40 417 000	12 613 000
Eventualförpliktelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Skellefteå 2020-11-23

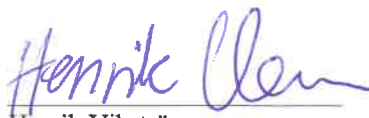

Ann Åström


Gunnar Bystedt


Inga-Lis Karlsson


Adam Lundström


Marie Lindfors


Henrik Vikström


Elias Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-12-10


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 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 (bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

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

Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

En äkta bostadsrättsförening (sk privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60% består 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 arvas 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.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Linden i Skellefteå, org.nr. 794700-1074

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Linden i Skellefteå för räkenskapsåret 20190701-20200630.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Linden i Skellefteå för räkenskapsåret 20190701-20200630 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha minst två revisorer varav en utses av HSB Riksförbund. Undertecknad revisor är utsedd av HSB Riksförbund och någon revisor vald av stämman föreligger ej.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 10/12 2020



Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor