



ÅRSREDOVISNING

HSB:s Bostadsrättsförening Linden

794700-1074

2018-07-01 - 2019-06-30



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Linden, 794700-1074 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 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	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
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 Värmeväxlare
2009/2010 Trapphusbelysning	2016/2017 8 nya motorvärmareplatser
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 året har föreningen genomfört relining i källarplan för 2,7 miljoner kr samt spolning av köksstammarna.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen i maj 2019. Vid besikningen framkom inga större åtgärder. Styrelsen planerar dock att se över besparingsförslag på energianvändning.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen ombyggnad av balkong. Projektet beräknas kosta 28 miljoner kr.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast den 1 juli 2018 med 3%. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2019-2020 och beslutade oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 658 kr/m² bostadslägenhetsyta.

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, 306 000 kr, överensstämmer med underhållsplanen.

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

Alexander Lilja
Björn Schneider

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Ann Åström, Gunnar Bystedt, Adam Lundström, Marie Lindfors samt för suppleanten Alexander Lilja.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare

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

Revisorer

Revisorer har varit Lina Granberg vald av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Kerstin Johansson och Elisabeth Löfgren med Kerstin Johansson som sammankallande.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-12-09. Vid stämman deltog 39 medlemmar.

Extra Föreningsstämma

Extra föreningsstämma hölls 2019-06-17 och där stämman enhälligt tog ett första beslut i att anta nya stadgar för att kunna ta ut balkongavgift. Vid stämman deltog 38 medlemmar.

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 17 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 168 (168) medlemmar, varav HSB Norr utgör en medlem.

Stille

Flerårsöversikt

	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning i tkr	5 029	4 808	4 503	4 293	4 167
Resultat efter fin.poster i tkr	969	861	-1 302	772	427
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	659	640	609	580	563
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	480	411	385	383	377
Låneskuld, kr/m2 totalyta	1 829	1 848	1 868	1 555	1 698
Genomsnittlig ränta lån i %	1,5	1,8	2,5	3,0	3,0
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	29	-	-	288	264
Sparande, kr/m2	231	245			
Soliditet i %**	-	20,6	16,2	26,0	21,0

* 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 tidigare år. 2015-2016 års siffror har anpassats till 2016-2017 års omklassificering. 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 12 171 243 kr. Nästa år planerar föreningen att amortera 130 592 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 93 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	217 660	98 220	-	2 231 516	861 457
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2018-12-09				861 457	-861 457
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-113 125	113 125	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			306 000	-306 000	
Årets resultat					969 024
Vid årets slut	217 660	98 220	192 875	2 900 098	969 024

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

Årets resultat

Totalt att disponera

Belopp i kr

2 900 098

969 024

3 869 122

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning

3 869 122

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

Me

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>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 028 625	4 807 819
Övriga rörelseintäkter	3	33 234	40 590
		<u>5 061 859</u>	<u>4 848 409</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-3 196 744	-2 732 888
Underhåll	5	-113 125	-364 916
Övriga externa kostnader	6	-78 314	-90 412
Personalkostnader	7	-66 899	-167 282
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-453 344	-402 979
		<u>-3 908 427</u>	<u>-3 758 476</u>
Rörelseresultat		1 153 432	1 089 933
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	130	234
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-184 538	-228 710
		<u>-184 408</u>	<u>-228 476</u>
Resultat efter finansiella poster		969 024	861 457
Resultat före skatt		969 024	861 457
Årets resultat		969 024	861 457

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	11	16 703 492	14 495 938
Inventarier		19 229	-
Pågående nyanläggningar och förskott	12	5 036 190	-
		<u>21 758 911</u>	<u>14 495 938</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		21 759 411	14 496 438
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		137	257
Aktuell skattefordran		-	31 246
Avräkning HSB Norr ek för		589 042	1 827 437
Övriga fordringar	13	8 120	8 121
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	203 919	153 192
		<u>801 218</u>	<u>2 020 253</u>
Summa omsättningstillgångar		801 218	2 020 253
SUMMA TILLGÅNGAR		22 560 629	16 516 691

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-06-30</i>	<i>2018-06-30</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		192 875	-
		<u>508 755</u>	<u>315 880</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 900 098	2 231 516
Årets resultat		969 024	861 457
		<u>3 869 122</u>	<u>3 092 973</u>
Summa eget kapital		4 377 877	3 408 853
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	11 242 551	12 171 243
		<u>11 242 551</u>	<u>12 171 243</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	928 692	130 592
Leverantörsskulder		5 488 182	244 983
Övriga skulder	17	25 965	920
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	497 362	560 100
		<u>6 940 201</u>	<u>936 595</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 560 629	16 516 691

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer **Allmänna upplysningar**

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,6% på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Finansiella tillgångar och skulder

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018-2019 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 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 2015-2016 och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2018/2019	2017/2018
Avgifter	4 386 540	4 258 920
Hysesintäkter	269 311	236 962
Intäkter el	144 884	108 684
Intäkter bredband	188 712	188 712
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	37 887	14 642
Intäkter gemensamhetsutrymmen	1 305	-
	5 028 639	4 807 920
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-14	-101
	5 028 625	4 807 819

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Uthyrningstillägg Ske-å kommun, andrahandsuthyrningar mm	33 234	40 590
	33 234	40 590

Not 4 Drift

	2018/2019	2017/2018
Fastighetsskötsel	376 112	164 769
Reparationer	123 138	84 011
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	347 049	279 942
Uppvärmning	898 328	913 457
Vatten	345 056	367 649
Renhållning	216 736	216 117
Förvaltningskostnader	363 506	259 577
Försäkring	49 270	48 691
Fastighetsskatt/avgift	190 500	134 249
Kommunikation och media		
Datakommunikation	198 430	198 736
Kabel-TV	88 619	65 690
	3 196 744	2 732 888

Not 5 Periodisk underhåll

	2018/2019	2017/2018
Utfört underhåll installationer, fjärrvärmväxlare	113 125	
Utfört underhåll mark, diverse markarbeten		364 916
	113 125	364 916

Not 6 Övriga externa kostnader

	2018/2019	2017/2018
Förbrukningsinventarier	9 820	24 072
Kontorsmaterial	9 930	1 798
Kundförluster	162	
Risikkostnader	9 775	8 810
Uthyrningstillägg Ske-å kommun, Bolagsverket	6 527	13 632
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	42 100	42 100
	78 314	90 412

Not 7 Personalkostnader

	2018/2019	2017/2018
Bovärd har varit Leif Eriksson		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	43 676	85 407
Lön för förtroendevalda enligt stämmobeslut		41 400
Vicevärd	11 104	7 700
Bilersättningar		685
Revisionsarvode enligt stämmobeslut		850
Sociala kostnader förtroendevalda	12 119	26 691
	<u>66 899</u>	<u>162 733</u>
<i>Kostnader för löner</i>		
Pensionskostnader		200
Övriga personalkostnader		4 349
	<u>66 899</u>	<u>167 282</u>

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018/2019	2017/2018
Byggnader	408 286	374 634
Inventarier	2 540	
Markinventarier	42 518	28 345
	<u>453 344</u>	<u>402 979</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018/2019	2017/2018
Övriga ränteintäkter	130	234
	<u>130</u>	<u>234</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018/2019	2017/2018
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	184 538	228 710
	<u>184 538</u>	<u>228 710</u>

Handwritten signature

Not 11 Byggnader och mark

	2019-06-30	2018-06-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	24 109 401	22 178 422
-Årets anskaffningar, relining	2 658 358	1 293 207
-Årets anskaffningar fg år, asfaltering, grillplats		637 772
	<u>26 767 759</u>	<u>24 109 401</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-9 859 463	-9 456 484
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-450 804	-402 979
	<u>-10 310 267</u>	<u>-9 859 463</u>
Bokfört värde byggnader	16 457 492	14 249 938
Bokfört värde mark	246 000	246 000
	<u>16 703 492</u>	<u>14 495 938</u>
Taxeringsvärde byggnader (värdeår: 1959)	43 248 000	31 522 000
Taxeringsvärde mark:	15 457 000	9 919 000

Not 12 Pågående anläggningar

	2018/2019	2017/2018
Nya balkonger och inglasning	5 036 190	
IMD		1 242 500
Färdigställande IMD kto 1111		-1 242 500
Utgående värde	5 036 190	-

Not 13 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Övriga kortfristiga fordringar, sociala avgifter	2 176	2 177
Skattekonto	5 944	5 944
	<u>8 120</u>	<u>8 121</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Kabel TV	37 718	11 398
Länsförsäkringar	8 227	8 134
Bredband	49 545	33 670
El IMD	45 303	44 600
HSB Norr	60 276	55 390
Securitas	2 850	
	<u>203 919</u>	<u>153 192</u>

AMC
[Signature]

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2019-06-30</i>	<i>2018-06-30</i>
Stadshypotek	2020-03-01	1,37%	807 300	816 500
Stadshypotek	2020-09-01	1,05%	1 622 794	1 640 578
Stadshypotek	2021-12-01	1,15%	520 650	525 990
Stadshypotek	2021-12-01	1,15%	1 624 350	1 641 010
Stadshypotek	2022-04-30	1,35%	1 720 500	1 739 000
Stadshypotek	2022-09-01	1,32%	1 041 414	1 053 214
Stadshypotek	2023-01-30	1,72%	897 638	907 214
Stadshypotek	2023-04-30	1,54%	2 154 360	2 177 280
Stadshypotek	2024-03-01	1,32%	1 782 237	1 801 049
Totala skulder på bokslutsdagen			12 171 243	12 301 835
Nästa års amortering			-130 592	-130 592
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-522 368	-522 368
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			11 518 283	11 648 875
Totala skulder på bokslutsdagen			12 171 243	12 301 835
Avgår kortfristig del			-928 692	-130 592
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			11 242 551	12 171 243

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2019-06-30</i>	<i>2018-06-30</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	130 592	130 592
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	798 100	
	928 692	130 592

Not 17 Övriga skulder

	<i>2019-06-30</i>	<i>2018-06-30</i>
Övriga kortfristiga skulder	960	920
Slutskatt	25 005	-
	25 965	920

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2019-06-30</i>	<i>2018-06-30</i>
Lön	29 856	61 441
Räntor	19 454	22 128
Förutbetalda avgifter/hyror	374 218	401 263
Borevision	10 350	10 350
Skellefteå Kraft el och fjv, Stena Recycling, Brf Revisor	63 484	64 918
	497 362	560 100

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2019-06-30</i>	<i>2018-06-30</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Ställda säkerheter		
Uttagna panter i fastighet	12 613 000	12 613 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	12 613 000	12 613 000
Eventalförpliktelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

AMC
mm

Skellefteå 2019-12-05



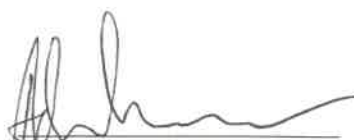
Ann Åström



Gunnar Bystedt



Inga-Lis Karlsson



Adam Lundström



Marie Lindfors

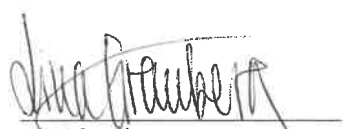


Henrik Vikström



Elias Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-12-05/2



Lina Granberg
Av föreningen vald revisor



Anna Maria Christiansson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s brf. Linden i Skellefteå, org.nr. 7947001074

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s brf. Linden 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.

one

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. Linden 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.

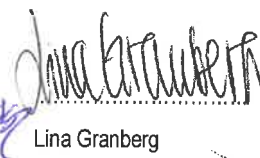
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 12 / 12 2019


Anna Maria Christiansson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Lina Granberg

Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING

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

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

Resultaträkningen

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

Balansräkningen

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

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

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

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

Underhållskostnader

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

Värdehöjande underhåll

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

Avskrivningar

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Soliditet

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

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årligen avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omförföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

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

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (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 överlätas på samma sätt som andra tillgångar.

Måste man vara medlem i föreningen?

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet. Om man inte blir antagen som medlem i föreningen kan man få frågan prövad i hyresnämnden.

Ägare

Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har nyttjanderätt till lägenheten utan tidsbegränsning. Bostadsrätten kan överlätas eller säljas.

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

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

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

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

Hur fungerar ekonomin?

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

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

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

Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?

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

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras 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.