



ÅRSREDOVISNING

HSB:s Brf Nyckeln i Skellefteå
794700-3781

2019-07-01 - 2020-06-30



HSB – där möjligheterna bor

PN OL

IL

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Nyckeln i Skellefteå, 794700-3781 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 fastigheten Trollsländan 1. På fastigheten uppfördes 1973 fyra hus (1-4) och under 1974 uppfördes åtta hus (9-16). Sammantaget innehåller husen 192 bostadsrättslägenheter med adress Nyckelgatan 56-126. Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

1974 uppfördes också åtta kallgarage med 135 platser, alla med motorvärmare, 97 bilplatser varav 44 med motorvärmare samt två tvättstugor. Under 2012 byggdes 10 carport över 10 motorvärmaplatser och 2015 4 och under 2017 12 nya parkeringsplatser.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Lägenhetstyp	Antal	Yta m2	Total yta m2
1 rum och kök	24	44,5	1 068
2 rum och kök	40	64,5	2 580
2 rum och kök	8	65,0	520
2 rum och kök	8	70,0	560
2 rum och kök	16	71,0	1 136
3 rum och kök	96	80,0	7 680
Bostäder	192		13 544

Fastigheterna är uppvärmda med direktverkande el. Samtliga lägenheter har tillgång till kabel-TV, internetanslutning och IP-telefoni. Alla lägenheter kan förberedas för disk- och tvättmaskinsanslutning. Jordfelsbrytare finns i varje lägenhet.

Bredvid vicevärdsexpeditionen på Nyckelgatan 128 finns övernattningsrum, träningslokal och två bastuanläggningar. I mitten på samma hus finns fastighetsskötarlokal och längst till söder finns en vävstuga och en snickerilokal.

I ett fristående hus finns en bilspolhall och i ett annat vår fritidslokal Nyckelgården.

För området gäller källsortering av avfallet.

PK OK
IZ
AMC
JMN

Underhåll

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

Gjorda underhåll och investeringar

1998	Om- och tillbyggnad tak	2015	Byte belysning i tvättstugan
1999-2000	Fönsterbyte till 3 glas	2015-2017	Arbete men innegårdar och rep av lekplatser
1999-2000	Tilläggsisolering av väggar	2016	Målning och lagning av balkonger
2004	Stambyte och renov.badrum	2017	Byte lägenhetsdörrar
2004	Individuell balanserad ventilation	2017	Målning av trapphus
2004	Nyckelgårde gjordes av gamla panncentralen	2017	Ny utebelysning
2005	Gemensamhetsel och övergång till kallhyra	2018	Målning trapphus, fasad, delvis byte av knutbrädor
2006	Tilläggsisolering vind	2018	Takbyte skärmtak/garage
2009	Asfaltering mm	2019	Underhåll av balkonger
2012	Trapphusbelysning	2019	Grönytor, plantering buskar och träd
2012	Carport 10 platser	2019	Takbyte 3 hus
2012	Nya balkongfronter	2020	Renovering tvättstuga, målning uthyrningsrum
2013	Målning garage, förråd mm samt byte av panel		
2014	Kompletterande asfaltering vid Carport		

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder: Takbyte på tre huskroppar, målat uthyrningsrum, renoverat tvättstuga samt underhållit grönytor.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen i maj 2020.

Styrelsen har uppdaterat sin underhållsplan årligen. De närmsta åren planeras fortsatt underhåll av tak. Utöver detta pågår en förstudie för balkongbyte.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2 % from 2018-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2020-2021 och beslutat om oförändrade årsavgifterna. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 566 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 397 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Lars-Göran Andersson	ordförande
Thomas Lundberg	vice ordförande, vicevärd
Jacqueline Nygren	ledamot, sekreterare
Lars Einarsson	ledamot (avgått 2020-04-30)
Ove Lidén	ledamot
Patrik Nordström	ledamot
Sanna Andersson	ledamot
Niclas Lundqvist	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Lars-Göran Andersson, Ove Lidén och Patrik Nordström

Styrelsen har under året hållit 16 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Thomas Lundberg, Jacqueline Nygren, Lars-Göran Andersson och Ove Lidén, två i förening.

PN OK JA
12 500 M AMC
vun

Revisorer

Revisorer har varit Håkan Hedlund med Helén Lund som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Studie och fritidsverksamhet

Under året har Sanna Andersson varit organisatör för studie och fritidsverksamhet.

Valberedning

Valberedning har varit Benneth Lindholm och Mia Sommar med Benneth Lindholm som sammankallande.

Representanter i HSB Norrs distriktstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktstämma har varit Lars-Göran Andersson och Thomas Lundberg.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-11-28, med 38 medlemmar närvarande. En motion hade inkommit gällande hörslinga. Styrelsen beslutade om att ta in offerter för detta.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Skellefteå kraft

Medlemsinformation

Under året har 20 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 228 (232) 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	2016	2015/2016
Nettoomsättning i tkr	9 430	14 374	9 346	9 280	9 135
Resultat efter fin.poster i tkr	1 247	1 840	-236	951	662
Årsavgifter bostäder, kr/m2	566	566	555	548	547
Driftskostnad, kr/m2	444	681	441	413	426
Låneskuld, kr/m2	2 237	2 295	2 376	2 403	2 428
Genomsnittlig ränta lån i %	1,3	2,2	2,4	2,5	3,1
Yttre underhållsfond, kr/m2	288	262	271	356	380
Sparande, kr/m2 totalyta*	176	285	156		
Soliditet i %**	29	27	22	23	21

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Räkenskapsåret 2018-2019 är ett förlängt räkenskapsår (18 mån) vilket påverkar jämförbarheten mot tidigare år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 30 301 565 kr. Under de senaste 12 månaderna har föreningen amorterat 781 048 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 39 år.

PN OK

IL

AMC

KA

AMC

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 044 000	3 548 079	5 419 016	1 840 361
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2019-11-28			1 840 360	-1 840 361
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-41 986	41 986	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		397 000	-397 000	
Årets resultat				1 247 098
Vid årets slut	1 044 000	3 903 093	6 904 362	1 247 098

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	6 904 362
Årets resultat	1 247 099
Totalt att disponera	8 151 461

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **8 151 461**

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

PN. OL
R. H. KA
AMC
JMC

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-07-01- 2020-06-30</i>	<i>2018-01-01- 2019-06-30</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 429 714	14 373 881
Övriga rörelseintäkter	3	72 291	159 061
		<u>9 502 005</u>	<u>14 532 942</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-6 012 141	-9 229 343
Underhåll	5	-41 986	-544 456
Övriga externa kostnader	6	-204 687	-194 701
Personalkostnader	7	-499 228	-569 972
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 091 293	-1 473 039
Övriga rörelsekostnader	9	-8 732	-
		<u>-7 858 067</u>	<u>-12 011 510</u>
Rörelseresultat		1 643 938	2 521 432
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	1 159	1 027
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-397 999	-682 098
		<u>-396 840</u>	<u>-681 071</u>
Resultat efter finansiella poster		1 247 098	1 840 361
Årets resultat		1 247 098	1 840 361

PIV 02
IZ
AMC
Deme

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	42 858 100	40 879 332
Inventarier	13	-	2 266
		<u>42 858 100</u>	<u>40 881 598</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		42 858 600	40 882 098
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 722	5 500
Avräkning HSB Norr ek för		2 142 185	3 146 791
Övriga fordringar	14	11 894	40 800
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	544 351	677 933
		<u>2 709 152</u>	<u>3 871 024</u>
Summa omsättningstillgångar		2 709 152	3 871 024
SUMMA TILLGÅNGAR		45 567 752	44 753 122

PN OL
TK   LA
AMC
mm

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		1 044 000	1 044 000
Yttre underhållsfond	18	3 903 093	3 548 079
		<u>4 947 093</u>	<u>4 592 079</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 904 362	5 419 016
Årets resultat		1 247 098	1 840 361
		<u>8 151 460</u>	<u>7 259 377</u>
Summa eget kapital		13 098 553	11 851 456
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16,22	23 709 583	23 881 985
		<u>23 709 583</u>	<u>23 881 985</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	6 591 982	7 200 628
Leverantörsskulder		798 104	628 927
Aktuell skatteskuld		42 784	194 654
Fond för inre underhåll	19	51 266	51 266
Övriga skulder	20	10 179	8 945
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 265 301	935 261
		<u>8 759 616</u>	<u>9 019 681</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 567 752	44 753 122

PN 02

IL

KA
AMC
AMC

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 1,7 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

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

Finansiella tillgångar och skulder

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har 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

Fastighetsskatt på bostäder ersattes av en kommunal avgift fr o m 2008-01-01. För flerbostadshus blir avgiften 1 429 kr/lgh för 2020, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Skatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent.

Föreningen underskottsavdrag uppgår till 20 251 019 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. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

PN 02
R
KA
AMC
selu

Not 2 Nettoomsättning

	2019/2020	2018/2019
Avgifter	7 670 464	11 505 816
Hysesintäkter	449 750	597 350
Intäkter el	1 273 157	2 186 418
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	31 343	64 532
Intäkter gemensamhetsutrymmen	17 000	19 800
	9 441 714	14 373 916
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-12 000	-35
	9 429 714	14 373 881

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Andrahandsuthyrningar mm	72 291	159 061
	72 291	159 061

Not 4 Drift

	2019/2020	2018/2019
Fastighetsskötsel	1 154 171	1 653 057
Snöröjning och halkbekämpning	7 375	71 623
Reparationer	263 371	432 071
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	25 672	280 229
Uppvärmning	2 177 649	3 146 753
Vatten	635 386	893 303
Renhållning	400 199	617 548
Förvaltningskostnader	505 318	718 983
Försäkring	121 816	208 114
Fastighetsskatt/avgift	292 264	567 068
Kommunikation och media		
Datakommunikation	289 200	433 800
Kabel-TV	139 720	206 794
	6 012 141	9 229 343

Not 5 Underhåll

	2019/2020	2018/2019
Utfört underhåll gemensam, målning uthyrningsrum	41 986	42 309
Utfört underhåll huskropp utvändigt (målning fasad)		462 004
Utfört underhåll garageportar		40 143
	41 986	544 456

Not 6 Övriga externa kostnader

	2019/2020	2018/2019
Förbrukningsmtrl	41 450	30 344
Telefon och porto mm	16 394	35 875
Kundförluster	162	
Konsultarvoden	78 569	16 056
Bolagsverket, årsredovisningar mm	6 225	13 495
Medlemskap HSB, medlemsaktiviteter	61 887	98 931
	204 687	194 701

PN 12 OK
M LA

AMC

6/11/20

Not 7 Personalkostnader

2019/2020

2018/2019

Vicevärd har varit Thomas Lundberg

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Kostnader för förtroendevalda

Arvoden enligt stämmobeslut

314 055

317 428

Vicevärd

83 500

114 800

Revisionsarvode enligt stämmobeslut

2 250

2 000

Sociala kostnader förtroendevalda

99 423

135 393

Övriga personalkostnader

351

499 228

569 972

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

2019/2020

2018/2019

Byggnader

996 249

1 461 363

Inventarier

2 266

11 676

Markinventarier

92 778

1 091 293

1 473 039

Not 9 Övriga rörelsekostnader

2019/2020

2018/2019

Restvärdesavskrivning tak

8 732

8 732

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

2019/2020

2018/2019

Övriga ränteintäkter

1 159

1 027

1 159

1 027

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

2019/2020

2018/2019

Räntekostnader för fastighetsanknutna lån

397 374

681 904

Övriga finansiella kostnader

625

194

397 999

682 098

Not 12 Byggnader och mark

2020-06-30

2019-06-30

Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:

-Vid årets början

55 494 224

54 113 135

-Årets anskaffningar, byte 3 hustak, renovering tvättstuga,

1 963 194

1 381 089

-Årets anskaffningar, markanläggning, grönytor, plantering

1 113 333

-Årets utrangeringar, andel av takbyte 3 hus

-75 384

Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader

58 495 367

55 494 224

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början

-15 818 528

-14 357 165

-Årets utrangering

66 652

-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet

-1 089 027

-1 461 363

Summa ackumulerade avskrivningar

-16 840 903

-15 818 528

Bokfört värde byggnader

41 654 464

39 675 696

Bokfört värde mark

1 203 636

1 203 636

Summa bokfört värde byggnader och mark

42 858 100

40 879 332

02
PW
R
\$
K
LA
AMC
dmm

Taxeringsvärde byggnader:	91 207 000	91 207 000
Taxeringsvärde mark:	25 949 000	25 949 000
Värdeår	1974	1974

Not 13 Inventarier

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början	117 496	117 496
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	117 496	117 496

Vid årets början	-115 230	-103 554
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 266	-11 676
Summa ackumulerade avskrivningar	-117 496	-115 230

Planenligt restvärde vid årets slut	-	2 266
--	----------	--------------

Not 14 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Garagehyror		40 800
Skattekonto	11 894	-
	11 894	40 800

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Gemensamhetsel, försäkring, bredband, kabel TV	544 351	677 933
	544 351	677 933

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	Ränte konv. datum	Ränta	2020-06-30	2019-06-30
Stadshypotek	2020-12-01	1,07 %	2 771 020	3 071 020
Stadshypotek	2021-07-30	1,10 %	3 353 508	3 389 860
Stadshypotek	2021-12-30	1,32 %	10 514 512	10 814 512
Stadshypotek	2022-03-30	1,29 %	3 867 595	3 909 295
Stadshypotek	2020-10-30	1,77 %	3 375 350	3 410 786
Stadshypotek	2027-10-30	0,95 %	3 365 082	3 400 318
Stadshypotek	2027-10-30	0,95 %	3 054 498	3 086 822
Totala skulder på bokslutsdagen			30 301 565	31 082 613

Nästa års amortering	-781 048	-781 048
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till	-3 124 192	-3 124 192
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	26 396 325	27 177 373

Totala skulder på bokslutsdagen	30 301 565	31 082 613
Avgår kortfristig del	-6 591 982	-7 200 628
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	23 709 583	23 881 985

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	781 048	781 048
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	5 810 934	6 419 580
	6 591 982	7 200 628

PN *OK* *R* *LA* *AMC* *AMC*

Not 18 Fond för yttre underhåll

	2020-06-30	2019-06-30
Fondbehållning vid årets början	3 548 079	3 669 535
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	397 000	423 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-41 986	-544 456
Fondbehållning vid årets slut	3 903 093	3 548 079

Not 19 Fond för inre underhåll

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början	51 266	51 787
Uttag under året	-	-521
Vid årets utgång	51 266	51 266

Not 20 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Personalens källskatt	2 250	2 259
Upplupna arbetsgivaravgifter	2 357	2 367
Momsskuld	1 012	-
Övriga kortfristiga skulder	4 560	4 319
	10 179	8 945

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Lön	179 990	53 400
Sociala avgifter	43 521	21 942
Räntor	41 752	51 097
Förutbetalda avgifter/hyror	790 881	713 985
Borevision	15 608	15 288
Föreningsvald revisor	2 250	2 000
El, Elvärme	191 299	77 549
	1 265 301	935 261

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2020-06-30	2019-06-30
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
	<u>41 366 000</u>	<u>41 366 000</u>
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	41 366 000	41 366 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

PN 02 1A
AMC
ven

Skellefteå 2020-^{11.02}.....-.....



Lars-Göran Andersson



Thomas Lundberg



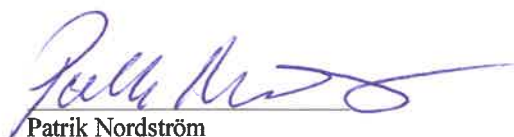
Jacqueline Nygren



Ove Lidén



Niclas Lundqvist



Patrik Nordström



Sanna Andersson

^{M.m}
Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-^{11.02}.....-.....



Håkan Hedlund

Av föreningen vald revisor

201110



Anna Maria Christiansson

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

PN 02 1A
12

AMC

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 (försäkringshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

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

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Drift kostnader

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

Underhållskostnader

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

Värdehöjande underhåll

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

Avskrivningar

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

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

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årligen avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom 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

PNV Rg LA Os

tillhandahålla bostäder (i förekommande fall lokaler) i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (sk oäkta bostadsföretag) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag.

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

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

Vad är en bostadsrätt?

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar.

Måste man vara medlem i föreningen?

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

Ägare

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

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

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

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

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

Hur fungerar ekonomin?

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

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

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

Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?

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

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras men ett s.k bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer avgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.

Drabbas alla andra i föreningen om någon inte har råd att betala sina kostnader?

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

Handwritten signatures and initials in purple ink at the bottom right of the page, including "D.U.", "R", "JA", and "OR".

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Nyckeln i Skellefteå, org.nr. 794700-3781

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Nyckeln 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 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.

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. Risker 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 Nyckeln 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 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 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 tryggt 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:

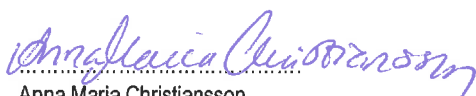
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 / 11 2020



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

Till Brf Nyckeln årsstämma 2020!

Rapport från internrevisorn.

Styrelsens Ordförande har i samtal med undertecknad, tydligt begränsat vad jag är behörig att granska och därigenom agerat i strid mot Lagen om ekonomiska föreningar.

Styrelsen har även valt att driva balkongprojektet, trots att det saknas dokumentation om beslut från stämmoprotokoll.

Min rekommendation till stämman är med stöd av ovan, att Ej ge styrelsen ansvarsfrihet för verksamhetsåret 20190701-20200630.

Skellefteå 20201102

Med vänlig hälsning



Håkan Hedlund

Internrevisor

Brf Nyckeln Skellefteå