



# ÅRSREDOVISNING

**HSB:s Brf Nyckeln i Skellefteå**  
794700-3781

**2018-01-01 - 2019-06-30**



**HSB – där möjligheterna bor**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Nyckeln i Skellefteå, 794700-3781 får härmed avge årsredovisning för 2018-01-01 - 2019-06-30.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten 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 motorvärmplatser 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.

### Underhåll

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

#### Gjorda underhåll och investeringar

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

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har styrelsen beslutat att byta räkenskapsår från jan-dec till juli-juni. Därav omfattar årets årsredovisning räkenskapsperioden jan 2018-juni 2019.

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder: Takbyte skärmtak/garage, målat trapphus, målat fasad och delvist bytt knutbrädor, samt fortsatt underhåll av balkonger.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen och bland annat konstaterade att linjer runt några parkeringsplatser bör förbättras samt att golv i tvätthallen bör få nytt tätskikt.

Styrelsen har uppdaterat sin underhållsplan årligen. De närmsta åren planerar styrelsen att underhålla grönytor samt byta takunderlag på tre huskroppar

### Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2 % from 2018-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2019-2020 och beslutat om oförändrade årsavgifterna. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 566 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 423 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

### Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

|                      |                             |
|----------------------|-----------------------------|
| Thomas Lundberg      | ordförande, vicevärd        |
| Lars-Göran Andersson | ledamot                     |
| Johanna Malmin       | ledamot                     |
| Lars Einarsson       | viceordförande, sekreterare |
| Ove Lidén            | ledamot                     |
| Patrik Nordström     | ledamot                     |
| Sanna Andersson      | ledamot                     |
| Niclas Lundqvist     | utsedd av HSB Norr          |

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Thomas Lundberg, Johanna Malmin, Lars Einarsson, Patrik Nordström samt Sanna Andersson.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Thomas Lundberg, Johanna Malmin, Lars Einarsson och Ove Lidén, två i förening.

### Revisorer

Revisorer har varit Pär Hägglund med Mats Hedlund 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 Ingela Nordin Hedlund med Benneth Lindholm som sammankallande.

#### **Representanter i HSB Norrs distriktstämman**

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktstämman har varit Thomas Lundberg och Lars Einarsson.

#### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-12. Stämman beslutade enhälligt att anta 2011 års HSB Normalstadgar version 5 för andra gången. På stämman behandlades 5 inkomna motioner. Motionerna gällde bland annat uppfräschning av gemensamma lokaler samt digitalisering av bokningssystem. Stämman godkände styrelsen svar på samtliga motioner och gav dem tillåtelse att undersöka de förändringar som motionerna önskar.

Styrelsen har under året valt att byta räkenskapsår från bokslutsdatum 31 dec till 30 juni. Bytet motiveras med att det underlättar vid upphandling av underhållsåtgärder om styrelsen väljs under hösten istället under våren. Då kan den valda styrelsen hinna med upphandlingsprocessen för aktiviteter som ska utföras under sommarhalvåret. För att genomföra byte av räkenskapsår har två extra föreningsstämmor hållits, 2018-09-25 och 2018-10-26. Båda stämmorna godkände byte av räkenskapsår. Även skatteverket har godkänts ändringen. Nya stadgar registrerades hos bolagsverket 2019-01-25 och verkställde därmed ändring av bokslutsdatum från 31 dec till 30 juni.

#### **Väsentliga avtal**

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

#### **Medlemsinformation**

Under året har 39 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 232 (233) 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

|                                 | 2018/2019 | 2017  | 2016  | 2015  | 2014  |
|---------------------------------|-----------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning i tkr           | 14 374    | 9 346 | 9 280 | 9 135 | 9 370 |
| Resultat efter fin.poster i tkr | 1 840     | -236  | 951   | 662   | 1 440 |
| Årsavgifter bostäder, kr/m2     | 566       | 555   | 548   | 547   | 547   |
| Driftskostnad, kr/m2            | 681       | 441   | 413   | 426   | 417   |
| Låneskuld, kr/m2                | 2 295     | 2 376 | 2 403 | 2 428 | 2 453 |
| Genomsnittlig ränta lån i %     | 2,2       | 2,4   | 2,5   | 3,1   | 3,3   |
| Yttre underhållsfond, kr/m2     | 262       | 271   | 356   | 380   | 388   |
| Sparande, kr/m2 totalyta*       | 285       | 156   |       |       |       |
| Soliditet i %**                 | 27        | 22    | 23    | 21    | 20    |

\* 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. Under 2016 har vissa poster i resultaträkningen klassificerats på annat sätt än 2015. 2015 års nyckeltal har räknats om men 2014 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 31 082 613 kr. Under de senaste 12 månaderna har föreningen amorterat 781 048 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 60 år.

### Förändring i eget kapital

|                                                        | Inbetalda<br>insatser | Yttre<br>underhållsfond | Balanserat<br>resultat | Årets resultat   |
|--------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|------------------------|------------------|
| Vid årets början                                       | 1 044 000             | 3 669 535               | 5 533 839              | -236 280         |
| Resultatdisposition enligt<br>stämmobeslut 2018-04-12  |                       |                         | -236 279               | 236 280          |
| Ianspråktagande av yttre fond<br>enligt styrelsebeslut |                       | -544 456                | 544 456                |                  |
| Reservering till yttre fond<br>enligt styrelsebeslut   |                       | 423 000                 | -423 000               |                  |
| Årets resultat                                         |                       |                         |                        | 1 840 361        |
| <b>Vid årets slut</b>                                  | <b>1 044 000</b>      | <b>3 548 079</b>        | <b>5 419 016</b>       | <b>1 840 361</b> |

### Resultatdisposition

|                                                       | Belopp i kr      |
|-------------------------------------------------------|------------------|
| Till föreningsstämmans förfogande står följande medel |                  |
| Balanserat resultat efter reservering till yttre fond | 5 419 016        |
| Årets resultat                                        | 1 840 360        |
| <b>Totalt att disponera</b>                           | <b>7 259 376</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

**Balanseras i ny räkning** **7 259 376**

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

## RESULTATRÄKNING

| <i>Belopp i kr</i>                                | <i>Not</i> | <i>2018-01-01-<br/>2019-06-30</i> | <i>2017-01-01-<br/>2017-12-31</i> |
|---------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b><i>Rörelseintäkter</i></b>                     |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 14 373 881                        | 9 345 690                         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 159 061                           | 20 981                            |
|                                                   |            | <u>14 532 942</u>                 | <u>9 366 671</u>                  |
| <b><i>Rörelsekostnader</i></b>                    |            |                                   |                                   |
| Drift                                             | 4          | -9 229 343                        | -5 973 241                        |
| Underhåll                                         | 5          | -544 456                          | -1 470 686                        |
| Övriga externa kostnader                          | 6          | -194 701                          | -102 631                          |
| Personalkostnader                                 | 7          | -569 972                          | -307 910                          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 8          | -1 473 039                        | -885 087                          |
| Övriga rörelsekostnader                           | 9          | -                                 | -96 436                           |
|                                                   |            | <u>-12 011 510</u>                | <u>-8 835 991</u>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>2 521 432</b>                  | <b>530 680</b>                    |
| <b><i>Finansiella poster</i></b>                  |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         | 10         | 1 027                             | 910                               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11         | -682 098                          | -767 870                          |
|                                                   |            | <u>-681 071</u>                   | <u>-766 960</u>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>1 840 361</b>                  | <b>-236 280</b>                   |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>1 840 361</b>                  | <b>-236 280</b>                   |

## BALANSRÄKNING

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2019-06-30</i>        | <i>2017-12-31</i>        |
|----------------------------------------------|------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                          |                          |
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |            |                          |                          |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |            |                          |                          |
| Byggnader och mark                           | 12         | 40 879 332               | 40 959 606               |
| Inventarier                                  | 13         | 2 266                    | 13 942                   |
|                                              |            | <u>40 881 598</u>        | <u>40 973 548</u>        |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |            |                          |                          |
| Andel i HSB Norr ek för                      |            | 500                      | 500                      |
|                                              |            | <u>500</u>               | <u>500</u>               |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <u><b>40 882 098</b></u> | <u><b>40 974 048</b></u> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |            |                          |                          |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |            |                          |                          |
| Kundfordringar                               |            | 5 500                    | 5 320                    |
| Avräkning HSB Norr ek för                    |            | 3 146 791                | 3 268 174                |
| Övriga fordringar                            | 14         | 40 800                   | 35 226                   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15         | 677 933                  | 752 481                  |
|                                              |            | <u>3 871 024</u>         | <u>4 061 201</u>         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <u><b>3 871 024</b></u>  | <u><b>4 061 201</b></u>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <u><b>44 753 122</b></u> | <u><b>45 035 249</b></u> |

## BALANSRÄKNING

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2019-06-30</i> | <i>2017-12-31</i> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <i>Eget kapital</i>                          |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Inbetalda insatser                           |            | 1 044 000         | 1 044 000         |
| Yttre underhållsfond                         | 18         | 3 548 079         | 3 669 535         |
|                                              |            | <u>4 592 079</u>  | <u>4 713 535</u>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 5 419 016         | 5 533 839         |
| Årets resultat                               |            | 1 840 361         | -236 280          |
|                                              |            | <u>7 259 377</u>  | <u>5 297 559</u>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>11 851 456</b> | <b>10 011 094</b> |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16,22      | 23 881 985        | 31 550 907        |
|                                              |            | <u>23 881 985</u> | <u>31 550 907</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 17         | 7 200 628         | 628 278           |
| Leverantörsskulder                           |            | 628 927           | 1 498 668         |
| Aktuell skatteskuld                          |            | 194 654           | 1 529             |
| Fond för inre underhåll                      | 19         | 51 266            | 51 787            |
| Övriga skulder                               | 20         | 8 945             | 99 303            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 21         | 935 261           | 1 193 683         |
|                                              |            | <u>9 019 681</u>  | <u>3 473 248</u>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>44 753 122</b> | <b>45 035 249</b> |

**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 2,6% 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 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. Jämförelsetalen mellan 2017 och 2018 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*

Fastighetsskatt på bostäder ersattes av en kommunal avgift fr o m 2008-01-01. För flerbostadshus blir avgiften 1 377 kr/lgh för 2019, 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 22 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.

**Not 2 Nettoomsättning**

|                                                     | 2018/2019         | 2017             |
|-----------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Avgifter                                            | 11 505 816        | 7 519 606        |
| Hysesintäkter                                       | 597 350           | 404 580          |
| Intäkter el                                         | 2 186 418         | 1 378 035        |
| Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | 64 532            | 38 680           |
| Intäkter gemensamhetsutrymmen                       | 19 800            | 7 796            |
|                                                     | <b>14 373 916</b> | <b>9 348 697</b> |
| <i>Avgår</i>                                        |                   |                  |
| Rabatter/Avdrag                                     | -35               | -3 007           |
|                                                     | <b>14 373 881</b> | <b>9 345 690</b> |

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

|                          | 2019-06-30     | 2017-12-31    |
|--------------------------|----------------|---------------|
| Andrahandsuthyrningar mm | 159 061        | 20 981        |
|                          | <b>159 061</b> | <b>20 981</b> |

**Not 4 Drift**

|                                     | 2018/2019        | 2017             |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel                   | 1 724 680        | 1 052 324        |
| Reparationer                        | 432 071          | 145 311          |
| Taxebundna utgifter och uppvärmning |                  |                  |
| El                                  | 280 229          | 32 694           |
| Uppvärmning                         | 3 146 753        | 2 423 062        |
| Vatten                              | 893 303          | 596 324          |
| Renhållning                         | 617 548          | 406 238          |
| Förvaltningskostnader               | 718 983          | 496 207          |
| Försäkring                          | 208 114          | 132 505          |
| Fastighetsskatt/avgift              | 567 068          | 262 900          |
| Kommunikation och media             |                  |                  |
| Datakommunikation                   | 433 800          | 289 200          |
| Kabel-TV                            | 206 794          | 136 476          |
|                                     | <b>9 229 343</b> | <b>5 973 241</b> |

**Not 5 Underhåll**

|                                                     | 2018/2019      | 2017             |
|-----------------------------------------------------|----------------|------------------|
| Utfört underhåll gemensam, målning av trapphus      | 42 309         | 885 619          |
| Utförd underhåll installationer                     |                | 209 241          |
| Utfört underhåll huskropp utvändigt (målning fasad) | 462 004        |                  |
| Utfört underhåll mark                               |                | 375 826          |
| Utfört underhåll garageportar                       | 40 143         |                  |
|                                                     | <b>544 456</b> | <b>1 470 686</b> |

**Not 6 Övriga externa kostnader**

|                                   | 2018/2019      | 2017           |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmtrl                  | 30 344         | 10 603         |
| Telefon och porto mm              | 35 875         | 28 579         |
| Resekostnader                     |                | 240            |
| Kundförluster                     |                | 2              |
| Konsultarvoden                    | 16 056         |                |
| Bolagsverket, årsredovisningar mm | 13 495         | 1 607          |
| Medlemskap HSB                    | 98 931         | 61 600         |
|                                   | <b>194 701</b> | <b>102 631</b> |

**Not 7 Personalkostnader**

Vicevärd har varit Thomas Lundberg

**Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter**

*Kostnader för förtroendevalda*

|                                     | 2018/2019      | 2017           |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Arvoden enligt stämmobeslut         | 317 428        | 148 916        |
| Vicevärd                            | 114 800        | 84 000         |
| Revisionsarvode enligt stämmobeslut | 2 000          | 4 000          |
| Sociala kostnader förtroendevalda   | 135 393        | 69 749         |
| Övriga personalkostnader            | 351            |                |
| Utbildning                          |                | 1 250          |
|                                     | <b>569 972</b> | <b>307 915</b> |

**Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|             | 2018/2019        | 2017           |
|-------------|------------------|----------------|
| Byggnader   | 1 461 363        | 875 678        |
| Inventarier | 11 676           | 9 409          |
|             | <b>1 473 039</b> | <b>885 087</b> |

**Not 9 Övriga rörelsekostnader**

|                              | 2018/2019 | 2017          |
|------------------------------|-----------|---------------|
| Restvärdesavskrivning dörrar |           | 96 436        |
|                              |           | <b>96 436</b> |

**Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                      | 2018/2019    | 2017       |
|----------------------|--------------|------------|
| Övriga ränteintäkter | 1 027        | 910        |
|                      | <b>1 027</b> | <b>910</b> |

**Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                           | 2018/2019      | 2017           |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader för fastighetsanknutna lån | 681 904        | 767 870        |
| Övriga finansiella kostnader              | 194            |                |
|                                           | <b>682 098</b> | <b>767 870</b> |

**Not 12 Byggnader och mark**

|                                                       | 2019-06-30        | 2017-12-31        |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>     |                   |                   |
| -Vid årets början                                     | 54 113 135        | 50 522 340        |
| -Årets anskaffningar, skärmtak garage                 | 1 381 089         | 3 988 821         |
| -Årets utrangeringar                                  |                   | -398 026          |
| <b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b> | <b>55 494 224</b> | <b>54 113 135</b> |

*Ackumulerade avskrivningar enligt plan:*

|                                                      |                    |                    |
|------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| -Vid årets början                                    | -14 357 165        | -13 783 077        |
| -Årets utrangering                                   |                    | 301 590            |
| -Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet | -1 461 363         | -875 678           |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>              | <b>-15 818 528</b> | <b>-14 357 165</b> |

|                                               |                   |                   |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Bokfört värde byggnader                       | 39 675 696        | 39 755 970        |
| Bokfört värde mark                            | 1 203 636         | 1 203 636         |
| <b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b> | <b>40 879 332</b> | <b>40 959 606</b> |

|                           |            |            |
|---------------------------|------------|------------|
| Taxeringsvärde byggnader: | 91 207 000 | 71 682 000 |
| Taxeringsvärde mark:      | 25 949 000 | 22 360 000 |

AMC  
*[Signature]*

**Not 13 Inventarier**

|                                              | 2019-06-30     | 2017-12-31     |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Vid årets början                             | 117 496        | 182 963        |
| Årets utrangering                            |                | -65 467        |
| <b>Summa ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>117 496</b> | <b>117 496</b> |

|                                                       |                 |                 |
|-------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Vid årets början                                      | -103 554        | -159 612        |
| Årets utrangering                                     |                 | 65 467          |
| Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet | -11 676         | -9 409          |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>               | <b>-115 230</b> | <b>-103 554</b> |

|                                            |              |               |
|--------------------------------------------|--------------|---------------|
| <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b> | <b>2 266</b> | <b>13 942</b> |
|--------------------------------------------|--------------|---------------|

**Not 14 Övriga fordringar**

|                     | 2019-06-30    | 2017-12-31    |
|---------------------|---------------|---------------|
| Fordran garagehyror | 40 800        | 3 633         |
| Skattekonto         | -             | 31 593        |
|                     | <b>40 800</b> | <b>35 226</b> |

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                              | 2019-06-30     | 2017-12-31     |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Gemsamhetsel, försäkring, bredband, kabel TV | 677 933        | 752 481        |
|                                              | <b>677 933</b> | <b>752 481</b> |

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

|                                                       | Ränte konv. datum | Ränta | 2019-06-30        | 2017-12-31        |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Stadshypotek                                          | 2021-12-30        | 1,32  | 10 814 512        | 11 189 512        |
| Stadshypotek                                          | 2019-10-30        | 2,01  | 3 086 822         | 3 135 308         |
| Stadshypotek                                          | 2021-07-30        | 1,10  | 3 389 860         | 3 444 388         |
| Stadshypotek                                          | 2020-12-01        | 1,07  | 3 071 020         | 3 521 020         |
| Stadshypotek                                          | 2022-03-30        | 1,29  | 3 909 295         | 3 971 845         |
| Stadshypotek                                          | 2020-10-30        | 1,77  | 3 410 786         | 3 463 940         |
| Stadshypotek                                          | 2019-10-30        | 1,46  | 3 400 318         | 3 453 172         |
| Avgår kortfristig del                                 |                   |       | -7 200 628        | -628 278          |
| <b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b> |                   |       | <b>23 881 985</b> | <b>31 550 907</b> |

|                                                 |                   |                   |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till  | 3 124 192         | 2 513 112         |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till | 27 177 373        | 29 037 795        |
|                                                 | <b>30 301 565</b> | <b>31 550 907</b> |

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                            | 2019-06-30       | 2017-12-31     |
|--------------------------------------------|------------------|----------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld       |                  |                |
| Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar | 781 048          | 628 278        |
| Lån att omförhandla nästa räkenskapsår     | 6 419 580        |                |
|                                            | <b>7 200 628</b> | <b>628 278</b> |

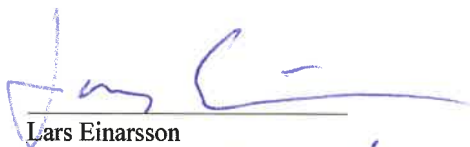
Skellefteå 2019-10-28



Thomas Lundberg



Johanna Malmin



Lars Einarsson



Ove Lidén



Niclas Lundqvist



Patrik Nordström



Lars-Göran Andersson



Sanna Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-11-05

  
Pär Hägglund  
Av föreningen vald revisor  
**Anna Maria Christiansson**  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s brf. Nyckeln i Skellefteå, org.nr. 7947003781

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s brf. Nyckeln 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. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB:s brf. Nyckeln 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande 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 28/10 2019

5/11

Anna Maria Christiansson

Per Hägglund

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor