



ÅRSREDOVISNING

HSB:s Brf Snödroppen

794700-1033

2019-07-01 - 2020-06-30



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Snödroppen, 794700-1033 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 Snödroppen 2 och 6. Fastigheten uppfördes under år 1956 och består av 3 huskroppar med 102 lägenheter. Gatuadress Getbergsvägen 7, 9 och 11. Dessutom finns 1 lokal, 23 garage och 68 bilplatser. 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	18	405
2 rum och kök	48	2 784
3 rum och kök	36	2 760
Bostäder	102	5 949
Lokaler	1	10
Garageplatser	23	
Bilplatser med motorvärmare.	68	

Underhåll

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

Gjorda underhåll och investeringar

1983 Energibesparande åtgärder	2010 Miljörum
1984 Div anläggning soprum	2013 Fasader (infästning fibercementplattor)
1985 Värmeanläggning	2013 Ny undercentral till fjärrvärm
1987 Standardhöjning kök	2013 Spolning av stammar under mark
1991 Fasadbeklädnad	2015 Upprustning innergårdar
1995 Badrum	2015 Rening värmesystem
1995 Fönster	2015 Utomhusbelysning
2003 Balkongbyte	2016 Upprustning av innergårdar och utemiljö
2005 Gemensamhetsel	2016 Nya säkerhetsräcken vid garageuppfarter
2005 Elombyggnad	2017 Nytt cykelskjul vid Getbergsv. 11
2008 Ventilation	2017 Ommålning entréer
2008 Fastighetsboxar	2018 Bytt armaturer ute och inne
2010 Nya lägenhetsdörrar	2019 Hissar (uppdaterad elektronik)
2010 Tätning dagvattenledning tak	2019 Kodlås till alla entréer

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder;

- Underhåll av hissarna med uppdaterad elektronik samt byte av alla hissvajrar
- Underhåll av kodlås till alla entréer

Styrelsen genomförde den stadgeenliga besiktningen senast 2019.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen att byta takens ytskikt på hus och garage samt byte av kodlås till entréer.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast den 1 juli 2013 med 2 %. Styrelsen har fastställt budgeten för 2020-2021 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 784 kr/m².

Årets avsättning till underhållsfond 246 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Lennarth Johnsson	ordförande
Katrin Andersson	vice ordförande
Elisabeth Nilsson	sekreterare
Bernt Lundström	ledamot
Henrik Hellberg	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Lennarth Johnsson, Katrin Andersson och Bernt Lundström.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Bernt Lundström, Katrin Andersson, Lennarth Johnsson och Elisabeth Nilsson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Per-Olov Larsson, vald av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Erland Ceder, Maja Sjödin och Dennis Rönnlund med Erland Ceder som sammankallande.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-11-24. Vid stämman deltog 24 medlemmar. Föreningen tog andra beslutet i att anta HSB Normalstadgar 2011 v.5

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Bredbandsbolaget
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Luleå energi, Skellefteå Kraft
Fjärrvärme	Skellefteå Kraft

Flerårsöversikt

	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning i tkr	5 120	5 149	5 151	5 126	5 138
Resultat efter fin.poster i tkr	1 393	1 644	1 306	856	741
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	784	784	784	784	784
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	520	549	481	475	483
Låneskuld, kr/m2 totalyta	561	874	1 143	1 381	1 611
Genomsnittlig ränta lån i %	1,5	1,5	1,5	1,8	2,0
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	628	586	545	558	600
Sparande, kr/m2 totalyta	285	327	323		
Soliditet i %**	73,6	64,5	55,3	47,3	41,0

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 340 000kr. Under året har föreningen löst ett lån och amorterat totalt 1 856 600 kr. Nästkommande år planerar föreningen att amortera 80 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 42 år.

Medlemsinformation

Under året har 13 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 131 (130) 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.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	174 800	3 487 146	5 962 385	1 643 514
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2019-11-24			1 643 514	-1 643 514
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-		
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		246 000	-246 000	
Årets resultat				1 393 153
Vid årets slut	174 800	3 733 146	7 359 899	1 393 153

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	7 359 899
Årets resultat	1 393 153
Totalt att disponera	8 753 052

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **8 753 052**

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>2019-07-01- 2020-06-30</i>	<i>2018-07-01- 2019-06-30</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 120 254	5 149 167
Övriga rörelseintäkter	3	15 723	485 646
		<u>5 135 977</u>	<u>5 634 813</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-3 093 827	-3 268 355
Övriga externa kostnader	5	-48 439	-52 530
Personalkostnader	6	-234 700	-277 981
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-303 763	-300 836
		<u>-3 680 728</u>	<u>-3 899 702</u>
Rörelseresultat		<u>1 455 249</u>	<u>1 735 111</u>
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	965	823
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-63 061	-92 420
		<u>-62 096</u>	<u>-91 597</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>1 393 153</u>	<u>1 643 514</u>
Resultat före skatt		<u>1 393 153</u>	<u>1 643 514</u>
Årets resultat		<u>1 393 153</u>	<u>1 643 514</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-06-30</i>	<i>2019-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	12 044 078	12 347 841
		12 044 078	12 347 841
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för	11	945	945
		945	945
Summa anläggningstillgångar		12 045 023	12 348 786
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 687	8 606
Avräkning HSB Norr ek för		4 983 580	4 915 118
Övriga fordringar	12	16 066	14 287
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	150 964	172 629
		5 159 297	5 110 640
Summa omsättningstillgångar		5 159 297	5 110 640
SUMMA TILLGÅNGAR		17 204 320	17 459 426

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-06-30</i>	<i>2019-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		174 800	174 800
Yttre underhållsfond		3 733 146	3 487 146
		<u>3 907 946</u>	<u>3 661 946</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 359 899	5 962 385
Årets resultat		1 393 153	1 643 514
		<u>8 753 052</u>	<u>7 605 899</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		12 660 998	11 267 845
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14,19	3 260 000	-
		<u>3 260 000</u>	<u>-</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	80 000	5 196 600
Leverantörsskulder		407 487	268 070
Aktuell skatteskuld		48 826	29 000
Fond för inre underhåll	16	255 975	241 705
Övriga skulder	17	9 000	12 295
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	482 034	443 911
		<u>1 283 322</u>	<u>6 191 581</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 204 320	17 459 426

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 % 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.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 6 871 305 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 2015-2016 och baseras på föreningens underhållsplan.

Not 2 Nettoomsättning

	2019/2020	2018/2019
Avgifter	4 664 052	4 664 052
Hysesintäkter	132 426	133 614
Intäkter el	125 870	154 827
Intäkter bredband	153 000	153 000
Intäkter kabel-tv	39 168	39 168
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	22 475	21 576
Intäkter gemensamhetsutrymmen	2 200	1 900
	5 139 191	5 168 137
<i>Avgår</i>		
Avsättning för fond för inre underhåll	-18 937	-18 937
Rabatter/Avdrag	-	-33
	5 120 254	5 149 167

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Serviceavgifter	15 723	53 360
Ersättning från försäkringsbolag	-	432 286
	15 723	485 646

Not 4 Drift

	2019/2020	2018/2019
Fastighetsskötsel	358 815	367 008
Snöröjning och halkbekämpning	1 750	17 213
Reparationer	288 364	507 664
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	271 789	279 946
Uppvärmning	892 366	873 904
Vatten	323 560	305 324
Renhållning	233 586	204 744
Förvaltningskostnader	331 101	297 289
Försäkring	56 616	53 274
Fastighetsskatt/avgift	142 106	141 090
Kommunikation och media		
Datakommunikation	156 669	157 301
Kabel-TV	37 105	63 598
	3 093 827	3 268 355

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019/2020	2018/2019
Förbrukningsmtrl	7 758	7 611
Telefon och porto mm	950	491
Kundförluster	386	6
Inkassokostnader	-	450
Bolagsverket	1 700	6 552
Förenings- och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	37 645	37 420
	48 439	52 530

Not 6 Personalkostnader

	2019/2020	2018/2019
Vicevärd har varit Jan Lindberg.		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	35 875	66 170
Vicevärd	42 000	42 000

Bilersättningar	-	496
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	-	1 500
Sociala kostnader förtroendevalda	23 030	21 168
	<u>100 905</u>	<u>131 334</u>

Kostnader för löner

Löner för fastighetsskötsel	94 871	93 077
Sociala kostnader	21 883	40 568
Pensionskostnader	4 807	4 296
Försäkring/medlemskap Fastigo	6 964	3 406
Övriga personalkostnader	5 270	5 300
	<u>234 700</u>	<u>277 981</u>

Not 7 Avskrivningar

	<i>2019/2020</i>	<i>2018/2019</i>
Byggnader	303 763	300 836
	<u>303 763</u>	<u>300 836</u>

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	<i>2019/2020</i>	<i>2018/2019</i>
Övriga ränteintäkter	965	823
	<u>965</u>	<u>823</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<i>2019/2020</i>	<i>2018/2019</i>
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	63 061	91 133
Övriga finansiella kostnader	-	1 287
	<u>63 061</u>	<u>92 420</u>

Not 10 Byggnader och mark

	<i>2020-06-30</i>	<i>2019-06-30</i>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	28 057 677	27 882 022
-Årets anskaffningar, belysning och armaturer	-	175 655
	<u>28 057 677</u>	<u>28 057 677</u>
 -Vid årets början	-15 936 236	-15 635 400
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-303 763	-300 836
	<u>-16 239 999</u>	<u>-15 936 236</u>
 Bokfört värde byggnader	<u>11 817 678</u>	<u>12 121 441</u>
Bokfört värde mark	<u>226 400</u>	<u>226 400</u>
	<u>12 044 078</u>	<u>12 347 841</u>
 Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1956):	34 290 000	34 290 000
Taxeringsvärde mark:	10 885 000	10 885 000

Not 11 Finansiella anläggningstillgångar

	<i>2020-06-30</i>	<i>2019-06-30</i>
Vid årets början	945	937
Ränta	-	8
	<u>945</u>	<u>945</u>
Redovisat värde vid årets slut		
Andel i HSB Norr	500	500
Andel i Fonus	445	445
	<u>945</u>	<u>945</u>

Not 12 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Övriga kortfristiga fordringar	251	-
Skattekonto	15 815	14 287
	16 066	14 287

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
El IMD	47 049	
Telenor	25 501	25 500
Com Hem	9 385	9 167
HSB Norr	56 027	52 170
Länsförsäkringar	9 545	8 895
Hiss	-	5 066
Övrigt	3 457	71 831
	150 964	172 629

Not 14 Skulder till kreditinstitut

	Ränte konv. datum	Ränta	2020-06-30	2019-06-30
Stadshypotek 244069	2025-01-30	1,02	3 340 000	3 420 000
Stadshypotek 234539	2020-04-30	0,98	-	1 776 600
Totala skulder på bokslutsdagen			3 340 000	5 196 600
Nästa års amortering			-80 000	-119 480
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-320 000	-477 920
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			2 940 000	4 599 200
Totala skulder på bokslutsdagen			3 340 000	5 196 600
Avgår kortfristig del			-80 000	-5 196 600
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			3 260 000	-

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	80 000	119 480
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	-	5 077 120
	80 000	5 196 600

Not 16 Fond för inre underhåll

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början	241 705	225 668
Årets avsättning	18 937	18 937
Uttag under året	-4 667	-2 900
	255 975	241 705

Not 17 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Personalens källskatt	4 758	4 758
Upplupna arbetsgivaravgifter	2 140	4 053
Momsskuld	35	-
Löneskatt	1 047	184
Övriga kortfristiga skulder	1 020	3 300
	9 000	12 295

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

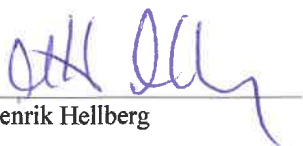
	2020-06-30	2019-06-30
Räntor	5 678	12 820
Förutbetalda avgifter/hyror	403 116	359 234
Borevision	9 558	9 315
El	18 575	16 970
Fjärrvärme	37 329	41 072
Renhållning	6 278	-
Övrigt	1 500	4 500
	482 034	443 911

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2020-06-30	2019-06-30
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Ställda säkerheter		
Uttagna panter i fastighet	16 811 300	16 811 300
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	16 811 300	16 811 300
Eventalförpliktelser	1885	1837

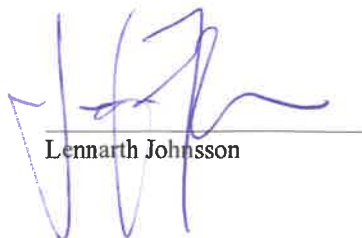
Underskrifter

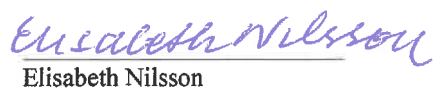
Skellefteå 2020-11.08


Henrik Hellberg


Katrin Andersson


Bernt Lundström


Lennarth Johnsson


Elisabeth Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-11.20


Per-Olov Larsson
Av föreningen vald revisor


Eeva-Riitta Salminen
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING

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

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

Resultaträkningen

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

Balansräkningen

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

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 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.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s brf. Snödroppen i Skellefteå, org.nr. 7947001033

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s brf. Snödroppen i Skellefteå för år 2019-2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skellefteå den 20 / 11 2020



Eeva-Riitta Salminen
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Per-Olov Larsson
Av föreningen vald revisor