



ÅRSREDOVISNING

HSB:s brf Stenbock i Skellefteå
794700-1066

2018-07-01 - 2019-06-30



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s brf Stenbock i Skellefteå, 794700-1066 får härmed avge årsredovisning för 2018-07-01 - 2019-06-30.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Stenbock 7. På fastigheten har under 1944 uppförts hus med adress Norrbölegatan 44, 46, 48 och innehåller 12 lägenheter samt 12 bilplatser med motorvärmare.

Under 2012-2013 gjordes torkrummet om till en möteslokal.

Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Lägenhetstyp	Antal	Yta m ²
2 rum och kök	4	152,0
3 rum och kök	6	301,0
4 rum och kök	2	152,5
Bostäder	12	605,5

Underhåll

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

Gjorda underhåll och investeringar

1982	Energisparande åtgärder	2005	Nya fasader, tilläggsisolering och balkonger
1984	Fjärrvärme	2016	Ommålning av trapphus
2003	Ombyggnad stammar och el	2017	Fönsterbyte
2004	Nya motorvärmarstolpar		

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2019-05-12. Då konstaterades: Att värmeledningar, ledningsnät samt radiatorer behöver bytas, 2019-2020 enligt vår underhållsplanering. Målning av fasad är ett annat behov men det flyttar vi fram till 2020-2021. I övrigt, inget att anmärka på.

Styrelsen uppdaterar sin underhållsplan årligen. De närmsta åren planerar styrelsen byte av värmeledningar och radiatorer samt målning av fasad.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 3,9 % from 2009-07-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2019-2020 och beslutat om oförändrade årsavgifter fr o m 2019-07-01. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 933kr/m².

AMC


Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Ulla Furberg	ordförande
Maria Rasmark	viceordföranden
Julia Olofsson	sekreterare
Solveig Widmark Andersson	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Ulla Furberg och Julia Olofsson.

Styrelsen har under året hållit 3 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Maria Rasmark, Julia Olofsson och Ulla Furberg, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Göran Ingbo med Annéa Nestrell som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Maria Rasmark och Julia Olofsson med Maria Rasmark som sammankallande .

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Ulla Furberg samt Julia Olofsson som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-11-27. Vid stämman deltog 5 medlemmar. Stämman beslutade enhälligt att anta HSBs stadgar 2011 ver 5 i andra läsningen.

Väsentliga avtal

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

Medlemsinformation

Under året har inga lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 13(14) 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	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning i tkr	612	611	608	607	604
Resultat efter fin.poster i tkr	146	39	30	90	89
Årsavgifter bostäder, kr/m2	933	933	933	933	933
Driftskostnad, kr/m2	597	599	643	601	585
Låneskuld, kr/m2	3 113	3 147	3 180	3 213	3 246
Genomsnittlig ränta lån i %	1,2	2,0	2,5	2,8	2,9
Yttre underhållsfond, kr/m2	1 249	1 043	986	1 021	958
Sparande, kr/m2 totalyta*	350	334	-	-	-
Soliditet i %**	38	35	34	33	31

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar, utrangering och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Under 2016-2017 har vissa poster i resultaträkningen klassificerats på annat sätt än 2015-2016. 2015-2016 års nyckeltal har räknats om men 2014-2015 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig. Posterna som omrubricerats är av mindre karaktär.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 1 885 182 kr. Under året har föreningen amorterat 20 056 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 94 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	15 532	631 533	399 812	39 053
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2018-11-27			39 053	-39 053
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-		
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		125 000	-125 000	
Årets resultat				146 130
Vid årets slut	15 532	756 533	313 865	146 130

AMC
[Signature]

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

Belopp i kr

313 865

Årets resultat

146 130

Totalt att disponera

459 995

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning

459 995

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>2018-07-01- 2019-06-30</i>	<i>2017-07-01- 2018-06-30</i>
Nettoomsättning	2	612 395	611 109
Övriga rörelseintäkter	3	4 697	1 440
		<u>617 092</u>	<u>612 549</u>
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	4	-361 279	-362 471
Underhåll	5	-	-9 694
Övriga externa kostnader	6	-21 889	-8 800
Personalkostnader	7	-	-750
Avskrivningar	8	-65 771	-62 097
Övriga rörelsekostnader	9	-	-91 481
		<u>-448 939</u>	<u>-535 293</u>
Rörelseresultat		168 153	77 256
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	-	48
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-22 023	-38 251
		<u>-22 023</u>	<u>-38 203</u>
Resultat efter finansiella poster		146 130	39 053
Årets resultat	12	146 130	39 053

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-06-30</i>	<i>2018-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	2 655 086	2 720 857
		2 655 086	2 720 857
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		2 655 586	2 721 357
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuell skattefordran		-	2 208
Avräkning HSB Norr ek för		554 358	364 393
Övriga fordringar		1 161	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	12 617	12 524
		568 136	379 125
Summa omsättningstillgångar		568 136	379 125
SUMMA TILLGÅNGAR		3 223 722	3 100 482

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-06-30</i>	<i>2018-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		15 532	15 532
Yttre underhållsfond		756 533	631 533
		<u>772 065</u>	<u>647 065</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		313 865	399 812
Årets resultat		146 130	39 053
		<u>459 995</u>	<u>438 865</u>
Summa eget kapital		1 232 060	1 085 930
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15,19	1 865 126	1 885 182
		<u>1 865 126</u>	<u>1 885 182</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	20 056	20 056
Leverantörsskulder		45 610	30 648
Aktuell skatteskuld		2 007	-
Fond för inre underhåll	17	8 653	8 653
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	50 210	70 013
		<u>126 536</u>	<u>129 370</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 223 722	3 100 482

Not 1 Redovisnings- och bokslutskommentarer

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.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018/2019 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen. Jämförelsetalen mellan 2017/2018 och 2018/2019 är inte omräknade.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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 377kr/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 har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 74 697 kr.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut från 2016 och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2018/2019	2017/2018
Avgifter	565 080	565 080
Hysesintäkter	22 200	24 000
Intäkter bredband	18 000	18 000
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	7 115	4 032
	<u>612 395</u>	<u>611 112</u>

Avgår

Rabatter/Avdrag	-	-3
	<u>612 395</u>	<u>611 109</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Serviceavgifter	4 697	1 440
	<u>4 697</u>	<u>1 440</u>

Not 4 Drift

	2018/2019	2017/2018
Fastighetsskötsel	89 260	90 267
Reparationer	3 802	650
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	14 585	16 939
Uppvärmning	94 965	102 532
Vatten	27 072	32 724
Renhållning	23 610	20 057
Förvaltningskostnader	56 132	52 037
Försäkring	7 842	7 689
Fastighetsskatt/avgift	14 118	9 903
Kommunikation och media		
Datakommunikation	4 500	18 000
Kabel-TV, Bredband	25 393	11 673
	<u>361 279</u>	<u>362 471</u>

Not 5 Underhåll

	2018/2019	2017/2018
Utfört underhåll installationer	-	9 694
	<u>-</u>	<u>9 694</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2018/2019	2017/2018
Förbrukningsinventarier	12 464	
Risikkostnader	225	
Bolagsverket	1 600	1 200
Medlemskap HSB	7 600	7 600
	<u>21 889</u>	<u>8 800</u>

Not 7 Personalkostnader

	2018/2019	2017/2018
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Utbildning	-	750
	<u>-</u>	<u>750</u>
<i>Kostnader för löner</i>		
	<u>-</u>	<u>750</u>

AMC
10/11

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018/2019	2017/2018
Byggnader	65 771	62 097
	<u>65 771</u>	<u>62 097</u>

Not 9 Övriga rörelsekostnader

	2018/2019	2017/2018
Restvärdesavskrivning fönsterbyte	-	91 481
	<u>-</u>	<u>91 481</u>

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018/2019	2017/2018
Övriga ränteintäkter	-	48
	<u>-</u>	<u>48</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018/2019	2017/2018
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	22 023	38 251
	<u>22 023</u>	<u>38 251</u>

Not 12 Årets resultat

	2018/2019	2017/2018
Årets resultat	146 130	39 053
Reservering till yttre underhållsfond	-125 000	-44 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-	9 694
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	21 130	4 747

Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens underhållsplan.

Not 13 Byggnader och mark

	2019-06-30	2018-06-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	3 846 037	3 102 549
-Årets anskaffningar	-	880 000
-Årets utrangeringar	-	-136 512
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	3 846 037	3 846 037
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-1 135 180	-1 118 114
-Årets utrangering	-	45 031
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-65 771	-62 097
Summa ackumulerade avskrivningar	-1 200 951	-1 135 180
 Bokfört värde byggnader	2 645 086	2 710 857
Bokfört värde mark	10 000	10 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	2 655 086	2 720 857
 Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1944):	3 465 000	2 498 000
Taxeringsvärde mark:	1 241 000	803 000

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Bredband, försäkring, kabel tv, medlemskap i HSB	12 617	12 524
	12 617	12 524

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2019-06-30	2018-06-30
Stadshypotek	2020-10-30	1,09	677 221	684 485
Stadshypotek	2021-03-01	1,12	698 577	705 949
Stadshypotek	2022-06-30	1,31	509 384	514 804
Totala skulder på bokslutsdagen			1 885 182	1 905 238
 Nästa års amortering			-20 056	-20 056
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-80 224	-80 224
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			1 784 902	1 804 958
 Totala skulder på bokslutsdagen			1 885 182	1 905 238
Avgår kortfristig del			-20 056	-20 056
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			1 865 126	1 885 182

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	20 056	20 056
	20 056	20 056

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2019-06-30</i>	<i>2018-06-30</i>
Förutbetalda avgifter/hyror	41 189	57 500
Borevision	7 875	7 592
Övrigt	1 146	4 921
	<u>50 210</u>	<u>70 013</u>

Not 19 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	<i>2019-06-30</i>	<i>2018-06-30</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Ställda säkerheter		
Uttagna panter i fastighet	<u>2 500 675</u>	<u>2 500 675</u>
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	<u>2 500 675</u>	<u>2 500 675</u>
Eventualförpliktelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Skellefteå 2019-10-15


Ulla Furberg


Maria Rasmark


Julia Olofsson


Solveig Widmark Andersson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har angivits 2019-11-07


Göran Ingbo
Av föreningen vald revisor


Anna Maria Christiansson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING

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

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

Resultaträkningen

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

Balansräkningen

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

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

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

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

Underhållskostnader

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

Värdehöjande underhåll

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

Avskrivningar

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Soliditet

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

Föreningens underhållsfond

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

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

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

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

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

Hur fungerar ekonomin?

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

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

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

Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?

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

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

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

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

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

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

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

Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas i överlåtelseavtalet; vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses och priset. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättningarna att det står i stadgarna. Vem som ska betala överlåtelseavgiften framgår av föreningens stadgar.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s brf. Stenbock i Skellefteå, org.nr. 7947001066

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s brf. Stenbock 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. Revisoremas 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. Risker 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.

juul

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. Stenbock i Skellefteå år 2018-2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

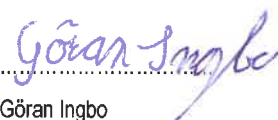
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

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

Skellefteå den 7/11/2019


Anna Maria Christiansson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Göran Ingbo

Av föreningen vald revisor