



ÅRSREDOVISNING

HSB:s Brf Travet i Skellefteå
794700-3922

2019-01-01 - 2019-12-31



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Travet i Skellefteå, 794700-3922 får härmed avge årsredovisning för 2019.

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 2. På fastigheten har under 1976 uppförts 8 st hus med adress Nyckelgatan 8-54, jämna nummer.

Under samma tid uppfördes fyra kallgarage med 68 platser, alla med motorvärmare, 96 bilplatser varav 82 med motorvärmare samt en tvättstuga, miljöstuga och en kvartersgård. Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta m²</u>
1 rum och kök	15	667,5
2 rum och kök	47	3 127,5
3 rum och kök	56	4 480,0
4 rum och kök	8	812,0
Bostäder	126	9 087,0
Hysesrätt 3 rum och kök	1	79,0

Underhåll

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

Gjorda underhåll och investeringar

1980	Parkeringsplatser	2016	Bokningssystem för tvättstuga
1986	Energisparande åtgärder	2016	Nya lägenhets- och förrådsdörrar
1995	Takrenovering och balkonger	2016	El i garage
1996	Varmvattenberedare	2016	Tak i tre garage
2003	Delvis asfaltering gårdar	2016	Bastu och övernattningsrum
2006	Elementbyte, ventilation	2017	Målning av trapphus och nya golvlistor
2007	Kvartersgård	2017	Nya garageportar
2008	Takrenovering	2017	Relining av 30 lägenheter
2008	Renovering av lekpark	2018	Relining av 32 lägenheter
2009	Sockelisolering	2018	Byte tak Ng 44-54 samt tvättstuga
2010	Nya fönster och balkongdörrar	2018	Nya fasader på fyra garage och tvättstuga
2010	Målning av garage	2019	Bauer vattenreningsystem
2012	Målningsarbeten på fasader, nya balkongräcken	2019	Nya tak Ng 20-24 och 38-42
2013	Ny trapphusbelysning och anslagstavlor	2019	Ny köksinredning i kvarterslokal
2014	Balkongrenovering	2019	Målning av fasader, i kvartersgård, garage och tvättstuga
2015	Relining 61 lgh:er		
2015	Nya motorvärmare		

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större investeringar. Ytteligare byte av tak, målning av fasader, byte av element i lägenheter, byte till ledarmaturer på parkeringen samt investering i Bauer vattenreningssystem.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2019-10-10 och konstaterade att fasader var i tillfredställande skick..

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen och bedömer ständigt status på föreningens byggnader och inventarier. Styrelsens syfte med förvaltningen av egendomen är att förebygga kostsamma reparationsåtgärder genom att ta löpande beslut om underhåll. Närmast ligger byte tak Ng 26-30.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 1 % from 2016-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2020 och beslutat om oförändrade årsavgifter fr o m 2020-01-01. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 687 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 144 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad ska föreningen ta ut en avgift på 350 kr/år av lägenhetsinnehavaren fr o m 2018-01-01.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Martin Normark	ordförande
Catarina Lundberg	vice ordförande
Monica Lundström	sekreterare
Ingemar Forsberg	ledamot
Göran Andersson	miljöansvarig
Lasse Karjalainen	utsedd av HSB Norr

Suppleanter:
Viola Hedberg

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Martin Normark, Monica Lundström och Ingemar Forsberg samt suppleanter Viola Hedberg.

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Martin Normark, Catarina Lundberg, Monica Lundström och Göran Andersson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Thore Hultin med Fredrik Hjelm som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Ingrid Boström och Maria Söderström med Ingrid Boström som sammankallande.

Representanter i HSB Norrs distriktstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktstämma har varit Martin Normark och Catarina Lundberg som ordinarie samt Göran Andersson och Monica Lundström som suppleanter.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-07. Vid stämman deltog 28 medlemmar och antog enhälligt HSB:s Normalstadgar 2011 ver 5 för andra gången.

AMC


HSB:s Brf Travet i Skellefteå
794700-3922

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Telenor
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Luleå energi
Försäkring	Länsförsäkringar
Städning	Samhall

Medlemsinformation

Under året har 12 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 150 (148) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	6 753	6 755	6 667	6 667	6 574
Resultat efter fin.poster i tkr	822	1 020	-74	335	628
Årsavgifter bostäder, kr/m2	687	687	687	687	680
Driftskostnad, kr/m2	448	497	504	477	466
Låneskuld, kr/m2	2 418	2 507	2 376	2 058	2 087
Genomsnittlig ränta lån i %	1,5	1,6	2,2	2,5	2,6
Yttre underhållsfond, kr/m2	800	833	805	831	800
Sparande, kr/m2 totalyta *	234	200	146		
Soliditet i %**	-		30	31	32

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Under 2016 har vissa poster i resultaträkningen klassificerats på annat sätt än 2015. 2015 års nyckeltal har räknats om men 2014 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 22 159 922 kr. Under året har föreningen amorterat 815 000 kr. Nästa års amortering är 860 000 vilket motsvarar 26 år kvar att amortera.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	820 000	7 633 422	1 687 501	1 019 835
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2019-05-07			1 019 835	-1 019 835
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-446 909	446 909	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		144 000	-144 000	
Årets resultat				822 195
Vid årets slut	820 000	7 330 513	3 010 245	822 195

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	3 010 245
Årets resultat	822 196
Totalt att disponera	3 832 441

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	3 832 441
--------------------------------	------------------

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>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 752 934	6 754 540
Övriga rörelseintäkter	3	59 415	365 590
		<u>6 812 349</u>	<u>7 120 130</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-4 103 419	-4 561 100
Underhåll	5	-446 909	-
Övriga externa kostnader	6	-67 424	-101 214
Personalkostnader	7	-159 119	-166 924
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-875 894	-811 003
Övriga rörelsekostnader	9	-	-97 925
		<u>-5 652 765</u>	<u>-5 738 166</u>
Rörelseresultat		1 159 584	1 381 964
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	229	675
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-337 618	-362 804
		<u>-337 389</u>	<u>-362 129</u>
Resultat efter finansiella poster		822 195	1 019 835
Årets resultat		822 195	1 019 835

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	33 671 825	33 693 507
Inventarier		14 316	18 050
		<u>33 686 141</u>	<u>33 711 557</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>33 686 641</u>	<u>33 712 057</u>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		150	880
Avräkning HSB Norr ek för		1 867 782	1 688 447
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	178 524	164 144
		<u>2 046 456</u>	<u>1 853 471</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 046 456</u>	<u>1 853 471</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>35 733 097</u>	<u>35 565 528</u>

HSB:s Brf Travet i Skellefteå

794700-3922

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		820 000	820 000
Yttre underhållsfond		7 330 513	7 633 422
		<u>8 150 513</u>	<u>8 453 422</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 010 245	1 687 501
Årets resultat		822 195	1 019 835
		<u>3 832 440</u>	<u>2 707 336</u>
Summa eget kapital		11 982 953	11 160 758
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15,19	18 489 909	18 753 006
		<u>18 489 909</u>	<u>18 753 006</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	3 670 013	4 221 916
Leverantörsskulder		458 654	279 768
Aktuell skatteskuld		22 487	5 737
Fond för inre underhåll	14	378 152	373 756
Övriga skulder	17	2 729	23 648
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	728 200	746 939
		<u>5 260 235</u>	<u>5 651 764</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 733 097	35 565 528

AMC
[Signature]

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 2,1 % 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 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 21,4 procent.

Föreningens underskott är 16 103 073 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 ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

HSB:s Brf Travet i Skellefteå
 794700-3922

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Avgifter	6 239 520	6 239 520
Hysesintäkter	503 308	504 440
Intäkter el	36 254	39 256
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	22 033	19 507
	6 801 115	6 802 723
<i>Avgår</i>		
Avsättning för fond för inre underhåll	-48 181	-48 181
Rabatter/Avdrag	-	-2
	6 752 934	6 754 540

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Andrahandsuthyrning, föreningslokal	59 415	365 590
	59 415	365 590

Not 4 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	668 638	607 529
Snöröjning och halkbekämpning	19 962	16 823
Reparationer	214 476	714 291
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	62 153	65 949
Uppvärmning	1 518 526	1 529 772
Vatten	396 338	427 949
Renhållning	284 381	280 514
Förvaltningskostnader	315 947	315 701
Försäkring	119 388	115 711
Fastighetsskatt/avgift	194 219	177 469
Kommunikation och media		
Datakommunikation	309 391	309 392
	4 103 419	4 561 100

Not 5 Underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll installationer, byte element, tvättmaskin	173 259	-
Utfört underhåll huskropp utvändigt, målning	232 037	-
Utfört underhåll garage, ledarmaturer	41 613	-
	446 909	-

Not 6 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsmaterial	2 900	6 182
Porto och kontorsmaterial	1 050	4 990
Kundförluster	40	1 120
Juridiska tjänster	-	17 756
Bolagsverket, årsredovisningar	13 944	22 771
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	49 490	48 395
	67 424	101 214

Not 7 Personalkostnader

	2019	2018
Vicevärd har varit Göran Andersson		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för förtroendevalda</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	88 000	92 775
Vicevärd	46 500	45 504
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 000	3 000
Sociala kostnader förtroendevalda	20 990	26 199
Möteskostnader	629	-
	159 119	167 478

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019	2018
Byggnader	872 160	810 381
Inventarier	3 734	622
	875 894	811 003

Not 9 Övriga rörelsekostnader

	2019	2018
Restvärdesavskrivning tak, fasader och relining	-	97 925
	-	97 925

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Övriga ränteintäkter	229	675
	229	675

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	337 611	362 656
Övriga finansiella kostnader	7	148
	337 618	362 804

Not 12 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	40 480 477	38 708 895
-Årets anskaffningar	850 478	2 046 343
-Årets utrangeringar	-231 539	-274 761
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	41 099 416	40 480 477
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-7 774 970	-7 141 425
-Årets utrangering	231 539	176 836
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-872 160	-810 381
Summa ackumulerade avskrivningar	-8 415 591	-7 774 970
Bokfört värde byggnader	32 683 825	32 705 507
Bokfört värde mark	988 000	988 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	33 671 825	33 693 507
Taxeringsvärde byggnader (Värdeår 1976):	62 760 000	49 572 000
Taxeringsvärde mark:	17 174 000	14 995 000

AMC
dalle

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Bredband, kabel TV, försäkring, eldebitering	178 524	164 144
	178 524	164 144

Not 14 Fond för inre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	373 756	358 928
Årets avsättning	48 181	48 181
Uttag under året	-43 785	-33 353
Vid årets utgång	378 152	373 756

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	2021-10-30	1,01	3 617 059	3 653 059
Stadshypotek	2022-01-30	1,30	906 500	940 500
Stadshypotek	2020-01-30	1,74	2 850 013	2 890 013
Stadshypotek	2024-09-01	1,14	3 406 916	3 621 916
Stadshypotek	2023-06-01	1,55	2 260 495	2 330 495
Stadshypotek	2023-06-30	1,49	2 833 000	2 893 000
Stadshypotek	2022-12-01	1,47	4 585 939	4 825 939
Stadshypotek	2022-04-30	1,35	1 700 000	1 820 000
Totala skulder på bokslutsdagen			22 159 922	22 974 922
Nästa års amortering			-860 000	-600 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-3 440 000	-4 000 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			17 859 922	18 374 922
Totala skulder på bokslutsdagen			22 159 922	22 974 922
Avgår kortfristig del			-3 670 013	-4 221 916
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			18 489 909	18 753 006

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	860 000	600 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	2 810 013	3 621 916
	3 670 013	4 221 916

Not 17 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	1 823	11 901
Upplupna arbetsgivaravgifter	906	9 827
Övriga kortfristiga skulder	-	1 920
	2 729	23 648

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntor	21 279	25 287
Förutbetalda avgifter/hyror	499 658	489 844
Borevision	11 118	10 890
El och elvärme	196 145	220 918
	728 200	746 939

HSB:s Brf Travet i Skellefteå
794700-3922

Not 19 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
	<u>23 377 000</u>	<u>23 377 000</u>
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	23 377 000	23 377 000
<i>Eventualförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

HSB:s Brf Trävet i Skellefteå
794700-3922

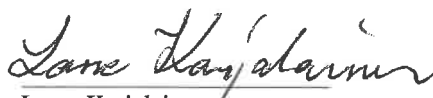
Skellefteå 2020-05-19


Martin Normark


Catarina Lundberg


Monica Lundström

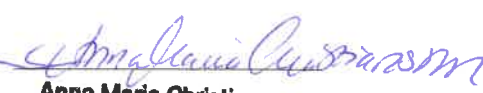

Göran Andersson


Lasse Karjalainen


Ingemar Forsberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-22


Thore Hultin
Av föreningen vald revisor


Anna Maria Christiansson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s brf. Travet i Skellefteå, org.nr. 7947003922

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s brf. Travet i Skellefteå för år 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 31 december 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 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

Handwritten signature

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. Travet i Skellefteå för år 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 revisorssed 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 22/5 2020

 
Anna Maria Christiansson Thore Hultin

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Thore Hultin
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING

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

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

Resultaträkningen

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

Balansräkningen

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

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

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Drift kostnader

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

Underhållskostnader

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

Värdehöjande underhåll

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

Avskrivningar

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

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

Soliditet

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

Föreningens underhållsfond

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

Ställda säkerheter

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

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När du köper en bostadsrätt blir du indirekt delägare i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

En äkta bostadsrättsförening (sk privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60% består i att åt sina medlemmar

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

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

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

Vad är en bostadsrätt?

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

Måste man vara medlem i föreningen?

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

Ägare

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

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

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

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

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

Hur fungerar ekonomin?

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

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

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

Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?

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

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

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

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

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

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

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningen kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse att föreningens ekonomi 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 förfallana årsavgifter mm genom panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?

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