



# ÅRSREDOVISNING

**HSB:s Brf Tuolluvaara i Kiruna**

716465-4118

**2018-01-01 - 2018-12-31**

*TH*



**HSB – där möjligheterna bor**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Tuolluvaara i Kiruna, 716465-4118 får härmed avge årsredovisning för 2018.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Tvålen 11, Silvret 1 och Världsmästaren 4, mark innehas med tomträtt. På fastigheterna har under år 1992 uppförts 8 småhus med adress Medaljörvägen 1-11 och 10-20 samt Världsmästarvägen 22 A-B och 24 A-B och innehåller 16 bostadsrätter. Föreningen har sitt säte i Kiruna kommun. Föreningen har mark som löper med tomträtt tom 2052-01-01.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

#### Lägenhetstyp

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m<sup>2</sup></i>
4 rum och kök	16	
Bostäder	16	1 744

#### Underhåll

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

##### *Gjorda underhåll och investeringar*

- 2009 Takpannor
- 2010 Balkong trall
- 2012 Målning fasad Världsmästarvägen 22-24
- 2013 Målning fasad Medaljörvägen 1-11
- 2014 Målning fasad Medaljörvägen 10-20
- 2018 Fjärrvärme

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen gjort följande underhåll, bytt ut vattenmätarkonsoller total kostnad 31 510 kr.

Styrelsen har ej genomfört den stadgeenliga besiktningen.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

OK

## **Ekonomi**

Årsavgifterna höjdes senast med 3 % from 2012-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2019 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 701 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 60 000 kr överensstämmer med underhållsplan.

## **Styrelsen**

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Magnus Heikkilä	ordförande
Mattias Niemi	sekreterare
Patrik Wolvén	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för hela styrelsen.

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

## ***Firmatecknare***

Firmatecknare har varit Magnus Heikkilä och Mattias Niemi i förening.

## **Revisorer**

Revisor har varit Mathias Milz, vald av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

## **Valberedning**

Valberedning har varit Gunnel Nyberg och Christina Johansson (sk).

## **Representanter i HSB Norrs distriktstämma**

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktstämma har varit Magnus Heikkilä.

## **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-16. Vid stämman deltog 7 medlemmar.

*TM*

### Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor Sverige AB
Administration	HSB Norr
Fastighetskötsel	Egen
El	Luleå energi
Snöröjning	Magnus Heikkilä Kiruna

### Medlemsinformation

Under året har 3 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 24 (24) medlemmar. 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.

### Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning i tkr	1 312	1 224	1 225	1 223	1 227
Resultat efter fin.poster i tkr	311	268	392	195	-125
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	701	701	701	701	701
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	242	503	156	164	162
Låneskuld, kr/m2 totalyta	7 722	7 802	7 882	7 962	8 043
Genomsnittlig ränta lån i %	1,9	1,9	1,9	2,5	3,4
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	87	71	35	-	113
Sparande, kr/m2 totalyta *	341	292	363	310	237
Soliditet i %**	18,2	16,3	14,8	13,0	12,0

\* 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 tidigare år. 2015 års siffror har anpassats till 2016 års omklassificering. 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 13 468 032 kr. Under året har föreningen amorterat 139 216 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 97 år.

### Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 280 000	123 000	1 063 329	267 918
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2018-05-16			267 918	-267 918
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-31 510	31 510	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		60 000	-60 000	
Årets resultat				311 023
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 280 000</b>	<b>151 490</b>	<b>1 302 757</b>	<b>311 023</b>

**Resultatdisposition**

**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

*Belopp i kr*

1 302 757

Årets resultat

311 022

**Totalt att disponera**

**1 613 779**

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

**Balanseras i ny räkning**

**1 613 779**

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

*TM*

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 226 219	1 223 931
Övriga rörelseintäkter	3	141 814	472 977
		<u>1 368 033</u>	<u>1 696 908</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-421 750	-877 402
Underhåll	5	-31 510	-
Övriga externa kostnader	6	-12 744	-11 100
Personalkostnader	7	-9 012	-44 700
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-251 687	-241 687
Övriga rörelsekostnader		-78 701	-
		<u>-805 404</u>	<u>-1 174 889</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>562 629</b>	<b>522 019</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	166	119
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-251 772	-254 220
		<u>-251 606</u>	<u>-254 101</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>311 023</b>	<b>267 918</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>311 023</b>	<b>267 918</b>
<b>Årets resultat</b>	11	<b>311 023</b>	<b>267 918</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	13 886 057	13 816 445
		<u>13 886 057</u>	<u>13 816 445</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 886 557</b>	<b>13 816 945</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		85 364	9 459
Aktuell skattefordran		-	472
Avräkning HSB Norr ek för		2 687 659	2 492 410
Övriga fordringar	13	12 906	12 906
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	37 350	437 279
		<u>2 823 279</u>	<u>2 952 526</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 823 279</b>	<b>2 952 526</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>16 709 836</b>	<b>16 769 471</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 280 000	1 280 000
Yttre underhållsfond	15	151 490	123 000
		<u>1 431 490</u>	<u>1 403 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 302 757	1 063 329
Årets resultat		311 023	267 918
		<u>1 613 780</u>	<u>1 331 247</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 045 270</b>	<b>2 734 247</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16,20	8 942 746	13 468 032
		<u>8 942 746</u>	<u>13 468 032</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	4 525 286	139 216
Leverantörsskulder		28 239	60 720
Aktuell skatteskuld		12 608	-
Övriga skulder	18	300	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	155 387	367 256
		<u>4 721 820</u>	<u>567 192</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 709 836</b>	<b>16 769 471</b>



## Noter

### 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 20 -150 år och sker i snitt med 1,4 % på anskaffningsvärdet.

#### *Finansiella tillgångar och skulder*

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

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Skulder till kreditinstitut*

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen. 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 småhus blir avgiften 7812 kr/lgh för 2018, dock högst 0,75% av taxeringsvärdet för bostäder.

#### *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 22 procent. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskotts uppgående till 9 047 050 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/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

**Not 2 Nettoomsättning**

	2018	2017
Avgifter	1 223 040	1 223 040
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	3 179	891
	<u>1 226 219</u>	<u>1 223 931</u>

*Avgår*

	<u>1 226 219</u>	<u>1 223 931</u>
--	------------------	------------------

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	650	3 400
Övriga ersättningar och intäkter	141 164	469 577
	<u>141 814</u>	<u>472 977</u>

**Not 4 Drift**

	2018	2017
Fastighetsskötsel	30 462	42 395
Reparationer	140 399	594 577
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	11 763	10 054
Renhållning	31 310	31 108
Tomträttsavgäld	12 956	12 956
Förvaltningskostnader	75 841	82 612
Försäkring	24 640	22 400
Fastighetsskatt/avgift	70 380	57 300
Kommunikation och media		
Datakommunikation	23 999	24 000
	<u>421 750</u>	<u>877 402</u>

**Not 5 Periodisk underhåll**

	2018	2017
Utfört underhåll installationer	31 510	-
	<u>31 510</u>	<u>-</u>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2018	2017
Telefon och porto mm	1 613	500
Riskkostnader	331	-
Bolagsverket	2 000	1 800
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	8 800	8 800
	<u>12 744</u>	<u>11 100</u>

**Not 7 Personalkostnader**

Föreningen har inga anställda 2018 2017

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

*Kostnader för förtroendevalda*

Arvoden enligt stämmobeslut	6 000	33 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	1 000	1 000
Sociala kostnader förtroendevalda	2 012	10 700
	<b>9 012</b>	<b>44 700</b>
	<b>9 012</b>	<b>44 700</b>

**Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<i>2018</i>	<i>2017</i>
Byggnader	251 687	241 687
	<b>251 687</b>	<b>241 687</b>

**Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<i>2018</i>	<i>2017</i>
Övriga ränteintäkter	166	119
<b>Summa</b>	<b>166</b>	<b>119</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<i>2018</i>	<i>2017</i>
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	251 772	254 220
<b>Summa</b>	<b>251 772</b>	<b>254 220</b>

**Not 11 Årets resultat**

	<i>2018</i>	<i>2017</i>
Årets resultat	311 023	267 918
Reservering till yttre underhållsfond	-60 000	-62 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	31 510	-
<b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b>	<b>282 533</b>	<b>205 918</b>

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

**Not 12 Byggnader**

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	18 200 000	18 200 000
-Årets anskaffningar	400 000	-
-Årets utrangeringar	-201 479	-
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde</b>	<b>18 398 521</b>	<b>18 200 000</b>
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-4 383 555	-4 141 868
-Årets utrangering	122 778	-
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-251 687	-241 687
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 512 464</b>	<b>-4 383 555</b>
 <b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>13 886 057</b>	<b>13 816 445</b>
 Taxeringsvärde byggnader: (värdeår 1992)	7 680 000	6 080 000
Taxeringsvärde mark med tomträtt	1 704 000	1 560 000

**Not 13 Övriga fordringar**

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	12 906	12 906
	<b>12 906</b>	<b>12 906</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Tomträttsavgäld	3 239	3 239
Bredband	6 000	6 000
Fastighetsförsäkring	26 611	24 640
Företagsstöd	1 500	3 400
Ers försäkringsbolag Världsmästarv 24	-	400 000
	<b>37 350</b>	<b>437 279</b>

**Not 15 Fond för yttre underhåll**

	2018-12-31	2017-12-31
Fondbehållning vid årets början	123 000	61 000
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	60 000	62 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-31 510	-
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>151 490</b>	<b>123 000</b>

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

	Ränte konv. datum	Ränta	2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek	2019-03-01	1,85%	4 431 522	4 476 974
Stadshypotek	2021-06-01	1,77%	4 467 170	4 513 462
Stadshypotek	2020-03-01	1,97%	4 569 340	4 616 812
Avgår kortfristig del			-4 525 286	-139 216
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>8 942 746</b>	<b>13 468 032</b>

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till	556 864	556 864
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	8 385 882	12 911 168
	<b>8 942 746</b>	<b>13 468 032</b>

Föreningen har kommunal borgen

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	93 764	139 216
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	4 431 522	-
	<u>4 525 286</u>	<u>139 216</u>

**Not 18 Övriga skulder**

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Övriga kortfristiga skulder	300	-
	<u>300</u>	<u>-</u>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Räntor	33 888	34 129
Förutbetalda avgifter/hyror	89 635	76 888
Borevision	8 100	7 600
El	1 422	1 297
Renhållning	2 642	2 642
Förutbetalt bidrag	-	200 000
Styrelsearvoden	14 000	33 000
Revisorarvode	1 000	1 000
Arbetsgivaravgifter	4 700	10 700
	<u>155 387</u>	<u>367 256</u>

**Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	-	-

**Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut**

***Eventalförpliktelser***

*Inga*

*Inga*

*TM*

Kiruna 2019-<sup>05.13</sup>.....

  
Magnus Heikkilä

  
Patrik Wolvén

  
Mattias Niemi

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2019-<sup>05.21</sup>.....

  
Mathias Milz  
Av föreningen vald revisor

  
Tommy Mårtensson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s brf Tuolluvaara i Kiruna, org.nr. 716465-4118

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s brf Tuolluvaara i Kiruna för år 2018.

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 2018 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB:s brf Tuolluvaara i Kiruna år 2018 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Kiruna den 21/5 2019



Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Mathias Miltz

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

### 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 omföring 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(bostadsrättsinnehavare). 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, förvaltningsarvodet, administration mm.

**Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?**

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

**Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?**

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

**Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?**

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

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

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