



ÅRSREDOVISNING

HSB bostadsrättsförening Stadsön i Gammelstad
797000-0613

2018-01-01 - 2018-12-31



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Stadsön i Gammelstad, 797000-0613 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 tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Stadsön 1:609. På fastigheten har under 1964 uppförts ett flerfamiljshus med adress Gäddviksvägen 11-13 och innehåller 21 bostadsrätter och en lokal. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsföräkringar.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
1 rum och kök	6	
2 rum och kök	6	
3 rum och kök	9	
Bostäder	21	1 313
Lokaler	1	64
Garageplatser	13	
Bilplatser med motorvärmare.	13	

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

Gjorda underhåll och investeringar

2009 Underhåll av stammar	2010 Ny undercentralstyrning
2009 Byte av kallvattenstråk	2010 Markarbeten
2009 Installation av närvarostyrd belysning	2013 Nybyggnation av garage
2009 Nytt sadeltak	2013 Markarbeten och p-platser
2009 Installation av fläktsystem	2016 Basturenovering och uteplats
2009 Installation av till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning	2017 Ny torktumlare
	2018 Nya källarfönster, asfaltering del av infart

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen bytt alla källarfönster samt asfaltering och markisolering del av utfarten. Målning av relaxavdelningen.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen löpande under året.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen följande större åtgärder. Byte av alla lägenhetsdörrar under 2019 och se över tvättstugans ytskick.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 3 % from 2014-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2019 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 638 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Sonja Niemi	ordförande
Camilla Johansson	sekreterare
Ulla Olsson	ledamot
Birgitta Eriksson	ledamot
Elisabeth Söderberg	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Sonja Niemi och Camilla Johansson.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Sonja Niemi, Ulla Olsson, Camilla Johansson och Birgitta Eriksson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Anders Carlqvist med Daniel Viklund som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Gunilla Wiksten och Mikael Laine med Gunilla Wiksten som sammankallande.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Sonja Niemi samt Camilla Johansson som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-03-27. Vid stämman deltog 11 medlemmar.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Dataskommunikation	Bredbandsbolaget
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Luleå energi
Städ	Lilja & Co
Snö och sandning	BDX
Ventilation	Assemblim

Medlemsinformation

Under året har 5 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 29 (27) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	126 570	127 837	870 530	216 656
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2018-03-27			216 656	-216 656
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-3 164	3 164	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		20 000	-20 000	
Årets resultat				247 148
Vid årets slut	126 570	144 673	1 070 350	247 148

Förväntad framtida utveckling

Föreningen förväntar att 2019 års resultat blir i likhet med 2018 års resultat.

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	1 070 350
Årets resultat	247 148
Totalt att disponera	1 317 498

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	1 317 498
--------------------------------	------------------

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

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning i tkr	1 008	1 003	1 000	996	996
Resultat efter fin.poster i tkr	247	217	155	244	187
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	638	638	638	638	638
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	379	368	391	337	332
Låneskuld, kr/m2 totalyta	2 694	2 768	2 831	3 413	3 487
Genomsnittlig ränta lån i %	1,6	2,2	2,5	2,7	3,3
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	105	93	100	106	87
Sparande, kr/m2 totalyta*	273	260			
Soliditet i %**	29,2	25,1	21,7	17,0	13,0

* 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 anpassat 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 3 710 144 kr. Under året har föreningen amorterat 101 888 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 36 år.

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>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 006 735	1 003 305
Övriga rörelseintäkter		14 072	840
		<u>1 020 807</u>	<u>1 004 145</u>
Rörelsekostnader			
Drift	3	-521 888	-506 165
Underhåll		-3 164	-20 956
Övriga externa kostnader	4	-16 924	-16 476
Personalkostnader	5	-44 515	-39 523
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-126 166	-120 531
		<u>-712 656</u>	<u>-703 651</u>
Rörelseresultat		308 151	300 494
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	37	38
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-61 040	-83 876
		<u>-61 003</u>	<u>-83 838</u>
Resultat efter finansiella poster		247 148	216 656
Resultat före skatt		247 148	216 656
Årets resultat	9	247 148	216 656

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	4 617 147	4 460 253
		<u>4 617 147</u>	<u>4 460 253</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		450	450
		<u>450</u>	<u>450</u>
Summa anläggningstillgångar		4 617 597	4 460 703
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		119	4 119
Aktuell skattefordran		7 475	7 475
Avräkning HSB Norr ek för		802 730	856 955
Övriga fordringar	11	10 720	612
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	11 165	11 115
		<u>832 209</u>	<u>880 276</u>
Summa omsättningstillgångar		832 209	880 276
SUMMA TILLGÅNGAR		5 449 806	5 340 979

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		126 570	126 570
Yttre underhållsfond	13	144 673	127 837
		<u>271 243</u>	<u>254 407</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 070 350	870 530
Årets resultat		247 148	216 656
		<u>1 317 498</u>	<u>1 087 186</u>
Summa eget kapital		1 588 741	1 341 593
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14,19	2 577 628	3 695 186
		<u>2 577 628</u>	<u>3 695 186</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	1 132 516	116 846
Leverantörsskulder		40 212	36 769
Fond för inre underhåll	16	8 348	13 011
Övriga skulder	17	3 119	1 963
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	99 242	135 611
		<u>1 283 437</u>	<u>304 200</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 449 806	5 340 979

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). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35.

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.

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

För flerbostadshus blir avgiften 1 337 kr/lgh för 2018, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Underskottsavdraget uppgår till 0 kr.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut fr o m 2015 och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Avgifter	837 324	837 324
Hysesintäkter	150 268	150 396
Intäkter el	9 151	10 005
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	9 992	5 580
	<u>1 006 735</u>	<u>1 003 305</u>
<i>Avgår</i>		
	<u>1 006 735</u>	<u>1 003 305</u>

Not 3 Drift

	2018	2017
Fastighetsskötsel	110 842	66 031
Reparationer	47 034	85 959
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	44 231	44 887
Uppvärmning	95 390	98 230
Vatten	42 567	37 077
Renhållning	27 250	26 841
Förvaltningskostnader	83 253	76 945
Försäkring	23 733	22 881
Fastighetsskatt/avgift	27 142	27 142
Kommunikation och media		
Kabel-TV	20 446	20 172
	<u>521 888</u>	<u>506 165</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsmaterial och - inventarier	3 788	3 159
Kontorsmaterial	269	-
Bankkostnader	870	1 360
Bolagsverket, övrigt	1 519	600
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	10 478	11 357
	<u>16 924</u>	<u>16 476</u>

Not 5 Personalkostnader

	2018	2017
Vicevärd har varit Birgitta Eriksson Föreningen har inga anställda		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för förtroendevalda</i>		
Styrelsearvoden enligt stämmobeslut	20 000	20 000
Vicevärd	16 000	12 000
Sociala kostnader förtroendevalda	6 637	5 981
	<u>42 637</u>	<u>37 981</u>
<i>Kostnader för fastighetsskötsel</i>		
Övriga föreningskostnader	1 878	1 542
	<u>44 515</u>	<u>39 523</u>

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018	2017
Byggnader	77 753	75 001
Markinventarier	48 413	45 530
	<u>126 166</u>	<u>120 531</u>

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018	2017
Övriga ränteintäkter	37	38
Summa	<u>37</u>	<u>38</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	61 040	83 836
Övriga finansiella kostnader	-	40
Summa	<u>61 040</u>	<u>83 876</u>

Not 9 Årets resultat

	2018	2017
Årets resultat	247 148	216 656
Reservering till yttre underhållsfond	-20 000	-11 510
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	3 165	20 956
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>230 313</u>	<u>226 102</u>

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

Not 10 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	6 968 793	6 968 793
-Årets anskaffningar	283 060	
-Årets utrangeringar	-5 616	
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	<u>7 246 237</u>	<u>6 968 793</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-2 531 540	-2 411 009
-Årets utrangering	5 616	
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-126 166	-120 531
Summa ackumulerade avskrivningar	<u>-2 652 090</u>	<u>-2 531 540</u>
Bokfört värde byggnader	<u>4 594 147</u>	<u>4 437 253</u>
Bokfört värde mark	<u>23 000</u>	<u>23 000</u>
Summa bokfört värde byggnader och mark	<u>4 617 147</u>	<u>4 460 253</u>
Taxeringsvärde byggnader värdeår 2016:	5 807 000	5 807 000
Taxeringsvärde mark värdeår 2016:	1 950 000	1 950 000

Not 11 Övriga fordringar

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Skattekonto	10 720	612
	<u>10 720</u>	<u>612</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Försäkring	5 955	5 868
Kabel-TV	5 210	5 147
Förskottsmoms		100
	<u>11 165</u>	<u>11 115</u>

Not 13 yttre underhållsfond

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Fondbehållning vid årets början	127 837	137 283
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	20 000	11 510
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-3 164	-20 956
Fondbehållning vid årets slut	<u>144 673</u>	<u>127 837</u>

Not 14 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
SWBK	2020-08-25	1,55	837 572	857 516
SWBK	2019-08-23	1,25	137 572	157 516
SWBK	2022-09-23	1,66	1 800 000	1 840 000
SWBK	2019-09-25	1,69	935 000	957 000
Avgår kortfristigt del			-1 132 516	-116 846
Långfristiga skulder exklusive kortfristigt del			<u>2 577 628</u>	<u>3 695 186</u>

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till	407 552	362 678
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	2 170 076	3 332 508
	<u>2 577 628</u>	<u>3 695 186</u>

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017</i>
Kortfristigt del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	101 888	116 846
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	1 030 636	
	<u>1 132 524</u>	<u>116 846</u>

Not 16 Fond för inre underhåll

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Vid årets början	13 011	13 011
Uttag under året	-4 663	
Vid årets utgång	<u>8 348</u>	<u>13 011</u>

Not 17 Övriga skulder

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Personalens källskatt	450	300
Upplupna arbetsgivaravgifter	245	163
Momsskuld	1 464	1 500
Övriga kortfristiga skulder	960	-
	<u>3 119</u>	<u>1 963</u>

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Lön	-	20 000
Sociala kostnader arvoden	-	4 025
Räntor	12 601	12 942
Förutbetalda avgifter/hyror	53 293	70 979
Borevision	8 600	8 600
El	5 133	4 726
Fjärrvärme	14 723	14 339
Övrigt	4 892	-
	<u>99 242</u>	<u>135 611</u>

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	4 920 000	4 920 000


Eventalförpliktelser

Inga

Inga

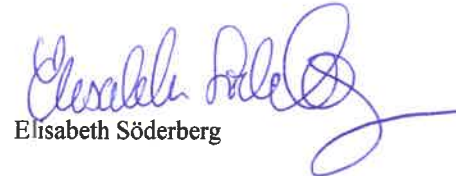
7M

Gammelstad 2019-01-31


Sonja Niemi

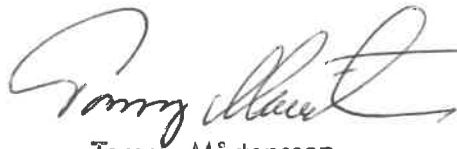

Birgitta Eriksson

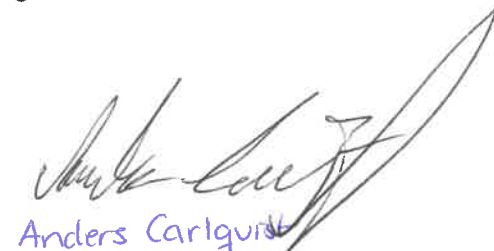

Camilla Johansson


Elisabeth Söderberg


Ulla Olsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2019-02-07


Tommy Mårtensson
HSB Riksförbund utsedd revisor


Anders Carlqvist
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSBs brf Stadsön i Luleå, org.nr. 7970000613

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Stadsön i Luleå 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 revisionsd 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 revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 HSBs brf Stadsön i Luleå 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 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.

Gammelstad den 7 / 2 2019



Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Anders Carlqvist

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 förningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/janspråktagande 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 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.

REVISIONSBERÅTTELSE

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 föreningen 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 arvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar.

Måste man vara medlem i föreningen?

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

Ägare

Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har nyttjanderätt till lägenheten utan 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, 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 föreningens 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 bostadsrätthavare 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.