



ÅRSREDOVISNING

HSB:s Brf Mjölkudden i Luleå

797000-0548

2019-01-01 - 2019-12-31

TM



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Mjölkudden i Luleå, 797000-0548 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 tidbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Styrmannen 2. På fastigheten har under 1963 uppförts 4 flerfamiljshus med adress Mjölkuddsvägen 1-23 och innehåller 102 bostadsrätter. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
1 rum och kök	18	
2 rum och kök	30	
3 rum och kök	39	
4 rum och kök	12	
5 rum och kök	3	
Bostäder	<hr/> 102	6 867
Garage	34	
Carportar	27	
Bilplatser med motorvärmare.	37	

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

Gjorda underhåll och investeringar

1992	Ombyggnad fönster	2015	104 lgh dörrar, postboxar, tidningshållare och info.tavlor
1995	Balkongrenovering	2015	Målning av väggar och tak i trapphus samt källarkorridor.
2005-2007	Stambyte	2015	Tvättmaskin i tvättstuga 2
2011	Byte garagedörrar hus C och D	2016	Byte utomhus-entrébelysning till LED
2011	Byte värme växlare inkl.expansionskärl samt styrcentral	2016	1 ny tvättmaskin i akuttvättstugan och 2 nya torktumlare
2011-2012	Ventilationsombyggnad	2017	4 st nya p-platser och med el 2018
2013	Stambyte slutfört i C och D husen	2018	Relining spillvatten källare
2013	Rep hänggränor	2018	Inköp av sopvals, roddmaskin och löpband
2013	Stora lekparken ombyggd	2019	Målning balkonger mellan hus A & B samt entreplan
2013	Takventilation B,C och D husen	2019	Målning och underhåll lekplats, nytt staket
2014	Ny takpapp på alla huskroppar		
2014	2 Nya tvättmaskiner och 1 ny i tvättakuten		
2014	Underhåll av dagvattenledning Mjv 13-15		
2014	Underhåll av 1 lekplats		

TM

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen utfört div målningsarbete, byte staket och underhåll av lekplats.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2019-09-17, endast brister av mindre karaktär.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmste året planerar styrelsen byte av termostatventiler och relining dagvatten.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 9 % from 2006-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2020 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 495 kr/m² bostadslägenhetsyta. Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 10% av ett prisbasbelopp.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Leif-Åke Andersson	ordförande
Mona Persson	sekreterare
Henrik Sundqvist	ledamot
Ann-Christine Winebäck	ledamot
Daniel Henriksson	ledamot
Elisabeth Fagerstedt	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Leif-Åke Andersson, Daniel Henriksson och Mona Persson.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Leif-Åke Andersson, Mona Persson, Daniel Henriksson och Ann-Christine Winebäck, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Britt Lund med Peder Pettersson som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Agneta Sandberg (sammankallande) och Peder Pettersson.

Representanter i HSB Norrs distriktstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktstämma har varit Leif-Åke Andersson samt Henrik Sundqvist som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-03. Vid stämman deltog 22 st medlemmar.

PM

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Com Hem
Administration	HSB Norr
Förvaltningsavtal/Vicevärd	HSB Norr
Städ	Städa
Snö och sandning	BDX
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Luleå energi

Medlemsinformation

Under året har 10 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 129 (129) 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	266 290	670 057	3 773 746	829 314
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2019-04-03			829 314	-829 314
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-217 487	217 487	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		130 000	-130 000	
Årets resultat				777 504
Vid årets slut	266 290	582 570	4 690 547	777 504

TM

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	4 690 547
Årets resultat	777 504
Totalt att disponera	5 468 051

Belopp i kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	5 468 051
--------------------------------	------------------

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

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	4 049	3 975	4 033	4 013	3 939
Resultat efter fin.poster i tkr	778	829	963	762	376
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	495	495	495	495	495
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	353	367	362	348	326
Låneskuld, kr/m2 totalyta	807	934	959	1 130	1 155
Genomsnittlig ränta lån i %	1,2	1,2	1,4	1,8	2,7
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	85	98	79	60	69
Sparande, kr/m2 totalyta*	190	163	179		
Soliditet i %**	49,9	43,0	38,1	29,9	25,0

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 543 616 kr. Under året har föreningen amorterat 871 512 kr varav 700 000 i extra amortering, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 32 år exkl.extra amortering.

TW

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	4 048 962	3 974 947
Övriga rörelseintäkter	3	40 923	47 637
		<u>4 089 885</u>	<u>4 022 584</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-2 420 695	-2 522 265
Underhåll		-217 487	-
Övriga externa kostnader	5	-65 397	-52 001
Personalkostnader	6	-227 176	-252 263
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-307 257	-287 972
		<u>-3 238 012</u>	<u>-3 114 501</u>
Rörelseresultat		851 873	908 083
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		38	65
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-74 407	-78 834
		<u>-74 369</u>	<u>-78 769</u>
Resultat efter finansiella poster		777 504	829 314
Resultat före skatt		777 504	829 314
Årets resultat		777 504	829 314

TM

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	9	10 838 013	11 130 027
Inventarier	10	32 230	47 473
		<u>10 870 243</u>	<u>11 177 500</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		450	450
		<u>450</u>	<u>450</u>
Summa anläggningstillgångar		10 870 693	11 177 950
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		135 218	-
Aktuell skattefordran		-	4 766
Avräkning HSB Norr ek för		1 402 187	1 482 373
Övriga fordringar	11	6 901	6 900
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	249 862	217 535
		<u>1 794 168</u>	<u>1 711 574</u>
Summa omsättningstillgångar		1 794 168	1 711 574
SUMMA TILLGÅNGAR		12 664 861	12 889 524

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		266 290	266 290
Yttre underhållsfond	13	582 570	670 057
		<u>848 860</u>	<u>936 347</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 690 547	3 773 746
Årets resultat		777 504	829 314
		<u>5 468 051</u>	<u>4 603 060</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		6 316 911	5 539 407
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14,19	5 372 104	4 696 616
		<u>5 372 104</u>	<u>4 696 616</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	171 512	1 718 512
Leverantörsskulder		123 229	170 211
Aktuell skatteskuld		1 614	-
Fond för inre underhåll	16	206 009	210 759
Övriga skulder	17	-	103 956
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	473 482	450 063
		<u>975 846</u>	<u>2 653 501</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 664 861	12 889 524

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,25 % 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.

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 1 377 kr/lgh för 2019, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent.

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.

TM

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Avgifter	3 398 016	3 398 016
Hysesintäkter	350 808	348 768
Intäkter el	270 536	205 726
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	10 202	6 784
Intäkter gemensamhetsutrymmen	19 400	15 800
	<u>4 048 962</u>	<u>3 975 094</u>
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-	-147
	<u>4 048 962</u>	<u>3 974 947</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	40 923	47 637
	<u>40 923</u>	<u>47 637</u>

Not 4 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	151 426	154 847
Snöröjning och halkbekämpning	151 723	166 886
Reparationer	73 286	141 731
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	272 964	284 754
Uppvärmning	659 972	631 563
Vatten	246 336	309 239
Renhållning	118 542	117 346
Förvaltningskostnader	263 150	248 357
Försäkring	70 524	68 384
Fastighetsskatt/avgift	147 034	140 654
Kommunikation och media		
Datakommunikation	171 558	164 357
Kabel-TV	94 180	94 147
	<u>2 420 695</u>	<u>2 522 265</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsmaterial och - inventarier	21 587	2 576
Telefon och porto mm	5 914	9 292
Bankkostnader	994	150
Bolagsverket, årsredovisningar, övrigt	2 302	5 383
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	34 600	34 600
	<u>65 397</u>	<u>52 001</u>

TML

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Föreningen har inga anställda		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	177 225	194 288
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	5 000	5 000
Sociala kostnader förtroendevalda	37 450	44 065
	<u>219 675</u>	<u>243 353</u>
<i>Kostnader för löner</i>		
Pensionskostnader	200	200
Försäkring/medlemskap Fastigo	6 813	6 688
Övriga personalkostnader	488	2 022
	<u>227 176</u>	<u>252 263</u>

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019	2018
Byggnader	292 014	272 729
Inventarier	15 243	15 243
	<u>307 257</u>	<u>287 972</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	74 334	78 834
Övriga finansiella kostnader	73	
Summa	<u>74 407</u>	<u>78 834</u>

Not 9 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	23 408 247	22 135 600
-Årets anskaffningar	-	1 272 647
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	<u>23 408 247</u>	<u>23 408 247</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-12 451 020	-12 178 291
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-292 014	-272 729
Summa ackumulerade avskrivningar	<u>-12 743 034</u>	<u>-12 451 020</u>
Bokfört värde byggnader	10 665 213	10 957 227
Bokfört värde mark	172 800	172 800
Summa bokfört värde byggnader och mark	<u>10 838 013</u>	<u>11 130 027</u>
Taxeringsvärde byggnader: Värdeår 1963	48 658 000	35 428 000
Taxeringsvärde mark:	17 400 000	11 800 000

Not 10 Inventarier

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	228 275	174 557
-Nyanskaffningar	-	53 718
	<u>228 275</u>	<u>228 275</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-180 802	-165 559
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-15 243	-15 243
	<u>-196 045</u>	<u>-180 802</u>
Redovisat värde vid årets slut	32 230	47 473

Not 11 Övriga fordringar

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Skattekontot	6 901	6 900
	<u>6 901</u>	<u>6 900</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Gemensamhetsel sept-dec	71 104	70 594
Kabel TV	23 548	23 542
Bredband telenor	26 835	25 500
Fastighetsförsäkring	72 643	70 524
uppl.intäkter festlokal och övernattningsrum	-	4 000
uppl.intäkt p-plats,garage,carport	55 732	23 376
	<u>249 862</u>	<u>217 536</u>

Not 13 Fond för yttre underhåll

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Fondbehållning vid årets början	670 057	540 057
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	130 000	130 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-217 487	-
Fondbehållning vid årets slut	582 570	670 057

TW

Not 14 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Stadshypotek	2021-10-30	1,21	2 773 416	2 843 728
Stadshypotek	2022-04-30	1,36	1 923 200	1 990 400
Stadshypotek	2024-06-01	1,00	847 000	1 581 000
Totala skulder på bokslutsdagen			5 543 616	6 415 128
Nästa års amortering			-171 512	-1 718 512
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-686 048	-686 048
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			4 686 056	4 010 568
Totala skulder på bokslutsdagen			5 543 616	6 415 128
Avgår kortfristig del			-171 512	-1 718 512
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			5 372 104	4 696 616

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	171 512	171 512
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	-	1 547 000
	171 512	1 718 512

Not 16 Fond för inre underhåll

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Vid årets början	210 759	220 632
Uttag under året	-4 750	-9 873
Vid årets slut	206 009	210 759

Not 17 Övriga skulder

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Personalens källskatt	-	59 485
Upplupna arbetsgivaravgifter	-	43 751
Övriga kortfristiga skulder	-	720
	-	103 956

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Räntor	4 883	7 991
Förutbetalda avgifter/hyror	313 307	252 702
Borevision	8 500	8 500
El	26 518	29 088
Fjärrvärme	87 776	93 594
Övrigt	32 498	58 188
	473 482	450 063

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	10 250 000	10 250 000

Eventalförpliktelser

Inga

Inga

TM

Underskrifter

Luleå 2020-03-24



Leif-Åke Andersson



Henrik Sundqvist



Elisabeth Fagerstedt



Daniel Henriksson



Mona Persson



Ann-Christine Winebäck

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-26



Britt Lund

Av föreningen vald revisor



Tommy Mårtensson

HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSBs brf Mjölkudden i Luleå, org.nr. 7970000548

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Mjölkudden i Luleå 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 revisions sed i Sverige. Revisoreernas 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSBs brf Mjölkudden i Luleå 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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.

Luleå den 26/3 2020


Tommy Märter:sson

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Britt Lund

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 (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, 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 med ett s.k bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

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

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

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse att föreningens ekonomi 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.