



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Björkskatan i Luleå

716415-7229

2019-01-01 - 2019-12-31



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Björkskatan i Luleå, 716415-7229 får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Björkskatan 1:231-239 och 1:242-246 På fastigheten har under 1977 uppförts 48 flerfamiljshus med adress Snövägen 1-499 och 2-224 och innehåller 424 bostadsrätter och 3 lokaler. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun. Föreningen har mark med tomträtt som löper t o m 2027-03-14

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m2
1 rum och kök	40	
2 rum och kök	172	
3 rum och kök	172	
4 rum och kök	40	
Bostäder	424	29 213
Lokaler	3	67
Garageplatser	102	
Bilplatser i p-däck	176	
Bilplatser med motorvärmare.	120	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har 43 lägenheter överlåtits.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Ombyggnation av ett källarutrymme till övernattningsrum.
- Renovering av 5 innergårdar (ny asfalt, ny plattsättning, nya avloppsbrunnar samt nya utemöbler).
- Montering av takavvattning på garage.
- Montering av nockräcken på samtliga hustak.
- Byte av tvillingpump, cirkulationspump och expansionskärl i vissa undercentraler.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen kontinuerligt under året. Vid besiktningen framkom ett antal mindre fel som åtgärdats under året.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen följande större åtgärder:

- Renovering av resterande innergårdar

7/11

Årsavgifterna höjdes senast med 5,4 % from 2007-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2020 och beslutat om oförändrade årsavgifter men en ny fast avgift för kabel-tv uppgående till 90 kr/lgh/månad. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 546 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 3 805 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 2000 kr/år av lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Gunnel Zätterqvist	ordförande
Börje Lantto	vice ordförande
Oskar Larsson	ledamot
Henry Pekkari	ledamot
Sven-Erik Mukka	ledamot
Margareta Nilsson	ledamot
Ronny Edling	ledamot
Peter Löwdin	utsedd av HSB Norr

Suppleanter
Jonas Damm

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Gunnel Zätterqvist, Henry Pekkari, Margareta Nilsson, Sven-Erik Mukka och Oskar Larsson samt bland suppleanterna Jonas Damm.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Gunnel Zätterqvist, Henry Pekkari, Margareta Nilsson och Ronny Edling, två i förening.

Revisorer har varit Roger Stenberg med Herbert Aasa som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Taisto Rantaniemi, Kristina Damm och Pirkko Ervasti med Taisto Rantaniemi som sammankallande.

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktstämma har varit Gunnel Zätterqvist samt Henry Pekkari som suppleant.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-07. Vid stämman deltog 52 medlemmar.

FW

Väsentliga avtal	
Avtalstyp	Leverantör
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	Riksbyggen
Städning	Riksbyggen
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Luleå Energi

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 555 (552) 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.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	18 235	18 255	18 218	18 205	17 739
Resultat efter fin.poster i tkr	-525	3 253	4 282	4 225	2 185
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	546	546	546	546	546
Driftskostnad, kr/m2 totalyta*	369	365	357	358	324
Låneskuld, kr/m2 totalyta	543	595	694	799	926
Genomsnittlig ränta lån i %	1,4	1,4	1,3	1,5	2,2
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	1 235	1 257	1 153	1 016	903
Soliditet i %**	68	68	62	56	49
Sparande, kr/m2 totalyta***	185	191	198		

* Nyckeltalet innehåller inte kostnader för periodiskt underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 15 900 000 kr. Under året har föreningen amorterat 1 525 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på ca 10 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 900 000	36 818 842	-615 426	3 253 381
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2019-05-07			3 253 381	-3 253 381
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-4 463 255	4 463 255	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		3 805 000	-3 805 000	
Årets resultat				-524 675
Vid årets slut	1 900 000	36 160 587	3 296 210	-524 675

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	3 296 210
Årets resultat	-524 675
Totalt att disponera	2 771 535

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	2 771 535
--------------------------------	------------------

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>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	18 235 071	18 255 232
Övriga rörelseintäkter	3	31 235	55 868
Summa rörelseintäkter		18 266 306	18 311 100
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-15 268 400	-11 578 552
Övriga externa kostnader	5	-222 665	-170 889
Personalkostnader	6	-100 216	-94 530
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 468 024	-1 441 493
Summa rörelsekostnader		-17 059 305	-13 285 463
Rörelseresultat		1 207 001	5 025 637
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 518	1 358
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 733 194	-1 773 614
Summa finansiella poster		-1 731 676	-1 772 256
Resultat efter finansiella poster		-524 675	3 253 381
Resultat före skatt		-524 675	3 253 381
Årets resultat	9	-524 675	3 253 381

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	10	48 615 971	49 484 872
Inventarier	11	90 750	-
		<u>48 706 721</u>	<u>49 484 872</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		450	450
		<u>450</u>	<u>450</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>48 707 171</u>	<u>49 485 322</u>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 339	5 213
Övriga fordringar	12	11 096 586	11 523 027
		<u>11 107 925</u>	<u>11 528 240</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>11 107 925</u>	<u>11 528 240</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>59 815 096</u>	<u>61 013 562</u>

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>			
Medlemsinsatser		1 900 000	1 900 000
Yttre underhållsfond	13	36 160 587	36 818 842
		<u>38 060 587</u>	<u>38 718 842</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 296 210	-615 426
Årets resultat		-524 675	3 253 381
		<u>2 771 535</u>	<u>2 637 955</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		40 832 122	41 356 797
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut			
	14	7 375 000	8 025 000
		<u>7 375 000</u>	<u>8 025 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	8 525 000	9 400 000
Leverantörsskulder		1 314 451	774 527
Aktuell skatteskuld		53 818	6 198
Övriga skulder	16	264 178	304 565
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 450 527	1 146 475
		<u>11 607 974</u>	<u>11 631 765</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 815 096	61 013 562

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag(K2).

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Fastighetens livslängd bedöms vara 80 år och skrivs av i snitt med 1,9 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

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.

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.

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	15 964 512	15 964 512
Hysesintäkter	1 374 276	1 380 660
Intäkter el	202 940	205 494
Intäkter bredband	636 000	636 000
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	57 608	68 849
	18 235 336	18 255 515
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-265	-283
	18 235 071	18 255 232

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	31 235	55 868
	31 235	55 868

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	1 008 551	1 033 937
Snöröjning och halkbekämpning	391 917	663 579
Reparationer	888 998	785 161
Periodiskt underhåll	4 463 255	896 803
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	803 708	811 776
Uppvärmning	2 783 875	2 690 269
Vatten	1 382 985	1 219 590
Renhållning	707 084	830 272
Förvaltningskostnader	837 245	712 516
Försäkringar	236 522	228 115
Fastighetsskatt/avgift	670 478	622 858
Kommunikation och media		
Datakommunikation	636 000	636 000
Kabel-TV	457 782	447 676
	15 268 400	11 578 552

Specificering periodiskt underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	241 118	-
Utfört underhåll installationer	259 600	84 171
Utfört underhåll huskropp utvändigt	597 125	179 375
Utfört underhåll mark	3 216 307	633 257
Utfört underhåll garage och parkering	149 105	-
	4 463 255	896 803

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsmaterial och - inventarier	52 268	668
Telefon och porto mm	8 288	11 340
Kundförluster	990	-
Bank och konsultkostnader	27 635	18 369
Bolagsverket, gåvor, övrigt	1 584	8 836
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	131 900	131 676
	222 665	170 889

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Vicevärd har varit Ola Wallgren, HSB		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	76 800	69 050
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	6 000	6 000
Sociala kostnader förtroendevalda	13 438	15 552
	96 238	90 602
<i>Kostnader för löner</i>		
Övriga personalkostnader	3 978	3 928
	100 216	94 530

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019	2018
Byggnader	1 445 336	1 441 493
Inventarier	22 688	-
	1 468 024	1 441 493

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Tomträttsavgäld	1 501 342	1 501 342
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	231 852	272 272
Summa	1 733 194	1 773 614

Not 9 Årets resultat

	2019	2018
Årets resultat	-524 675	3 253 381
Reservering till yttre underhållsfond	-3 805 000	-3 969 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	4 463 255	896 803
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	133 580	181 184

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

TM

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	76 285 920	76 285 920
-Årets anskaffningar	576 435	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	76 862 355	76 285 920

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-26 801 048	-25 359 555
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 445 336	-1 441 493
Summa ackumulerade avskrivningar	-28 246 384	-26 801 048

Bokfört värde byggnader	48 615 971	49 484 872
Summa bokfört värde byggnader och mark	48 615 971	49 484 872

Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1977):	215 777 000	156 154 000
Taxeringsvärde mark med tomträtt	77 886 000	49 443 000

Not 11 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	35 400	35 400
-Nyanskaffningar	113 438	-
	148 838	35 400

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-35 400	-35 400
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-22 688	-
	-58 088	-35 400

Redovisat värde vid årets slut	90 750	-
---------------------------------------	---------------	----------

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkningskonto HSB Norr	11 087 138	11 513 581
Skattekonto	9 448	9 446
	11 096 586	11 523 027

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Fondbehållning vid årets början	36 818 842	33 746 645
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	3 805 000	3 969 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-4 463 255	-896 803
Fondbehållning vid årets slut	36 160 587	36 818 842

Not 14 Skulder till kreditinstitut			2019-12-31	2018-12-31
	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>		
Nordea	2020-08-12	1,00	8 025 000	8 325 000
Nordea	2024-09-18	0,93	7 875 000	9 100 000
Totala skulder på bokslutsdagen			15 900 000	17 425 000
Nästa års amortering			-800 000	-500 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-3 200 000	-2 000 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			11 900 000	14 925 000
Totala skulder på bokslutsdagen			15 900 000	17 425 000
Avgår kortfristig del			-8 525 000	-9 400 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			7 375 000	8 025 000

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut			2019-12-31	2018
Kortfristig del av långfristig skuld				
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar			800 000	500 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår			7 725 000	8 900 000
			8 525 000	9 400 000

Not 16 Övriga skulder			2019-12-31	2018-12-31
Inre fond			222 554	239 859
Personalens källskatt			24 840	22 515
Upplupna arbetsgivaravgifter			13 438	15 552
Övriga kortfristiga skulder			3 346	26 639
			264 178	304 565


Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			2019-12-31	2018-12-31
Räntor			8 906	44 855
Förutbetalda avgifter/hyror			1 441 621	1 101 620
			1 450 527	1 146 475

Not 18 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser			2019-12-31	2018-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder			40 915 000	40 915 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut			40 915 000	40 915 000
<i>Eventualförpliktelser</i>			<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Luleå 2020-02-20




Gunnel Zätterqvist



Margareta Nilsson



Börje Lantto



Sven-Erik Mukka



Ronny Edling



Henry Pekkari

Henry Pekkari



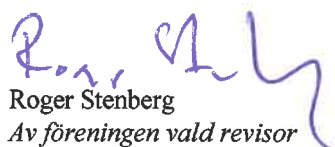
Oskar Larsson

Oskar Larsson



Peter Löwdin

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-04-08



Roger Stenberg
Av föreningen vald revisor



Tommy Mårtensson
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSBs brf Björkskatan i Luleå, org.nr. 7164157229

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Björkskatan 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 revisionsred 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 revisorsred 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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 Björkskatan 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 tryggsamt 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 revisionsd 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.

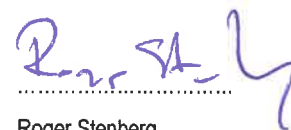
Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig 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 8/4 2020



Tommy Märter:sson

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Roger Stenberg

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 fastighetskötsel 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.

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. Bostadsrätthavarna 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

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

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

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

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

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

Hur fungerar ekonomin?

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

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

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

Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?

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

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

En bostadsrättsshavare 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 bostadsrättsshavaren 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 bostadsrättsshavare 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.