



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Tryckeriet i Luleå
797000-0506

2019-01-01 - 2019-12-31
TM



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Tryckeriet i Luleå, 797000-0506 får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Gamen 25. På fastigheten har under år 1961 uppförts 1 flerfamiljshus med adress Tullgatan 25-29 och innehåller 80 bostadsrätter och en lokal. Dessutom finns ett sophus, 45 st bilplatser med motorvärmare samt hobbylokal, föreningslokal, bastu med relax, övernattningsrum och ett trädgårdsförråd. Föreningens säte är i Luleå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Föreningens styrelse har anlitat en försäkringsmäklare för att varje år se över försäkringarna.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
1 rum och kök	10	
2 rum och kök	30	
3 rum och kök	30	
4 rum och kök	10	
Bostäder	<hr/> 80	5 268
Lokaler	1	56
Bilplatser med motorvärmare.	45	

TM

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en underhålls- och energiplan. Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder och investeringar.

- Slamsugning dagvattenbrunnar och avlopp kök.
- Målningsarbeten hissar, trapphus, allmänna utrymmen
- Åtgärder dagvattenavlopp och inkommande vattenledning
- Konsultkostnader för utredning, upphandling, besiktningar.
- Trädgård, buskar, träd, och belysningsarmaturer.
- Byte bastuaggregat samt åtgärder i bastun.
- Brandsläckare på varje våningsplan
- Uppdatering elinstallationer

Stadgeenliga fastighetsbesiktningen genomfördes i samband med att underhållsplanen uppdaterades och fastslogs under hösten 2019. Vid besiktningen framkom att fastigheten har fortsatt behov av underhåll. Styrelsen planerar följande större åtgärder under närmaste åren:

- Slamsugning dagvattenbrunnar och avlopp kök.
- Målningsarbeten hissar, trapphus, allmänna utrymmen
- Konsultkostnader för utredning, upphandling, besiktningar underhållsplan och energideklaration.
- Kontroll av element samt byte efter behov i fastigheten
- Trädgård, buskar, träd, och belysningsarmaturer.
- Reparation tegelfasad norr och väster
- Nya parkeringar, asfaltering innergård och parkering samt åtgärda slänt och stentrappan.
- Entréporter skrapgaller åtgärdas
- Brandfilter i anslutning till brandsläckare på varje våningsplan
- Hjärtstartare
- Nytt digitalt låssystem och bokningssystem i tvättstugor
- Byte av entré portar/ytterdörrar 4st samt dörrar och innertak källargångar
- Nya belysningsarmaturer och fasadbelysning
- Tegelfasaden åtgärder, hydro fobiering
- Uppdatering elinstallationer

Planerade åtgärder ska i huvudsak finansieras med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 3 % from 2013-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2020 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Dock har hyran för extra förråden höjts med 100 kr/månad från en mycket låg nivå. Parkeringsplatserna har höjts med 100 kr/månad, från 150 till 250 kr/månad på grund av ökat underhåll och ökade driftskostnader. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 488 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Anders Wäppling	ordförande
Roger Sandling	vice ordförande
Annelie Sundberg	sekreterare
Elisabeth Ljungberg	ledamot
Mats Torstensson	ledamot
Ulla Karolin	ledamot
Mattias Lundström	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Anders Wäppling, Mats Torstensson och Ulla Karolin.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

TM

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Anders Wäppling, Mats Torstensson, Annelie Sundberg och Elisabeth Ljungberg, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Göran Eriksson med Tobias Khan som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Dan Stenvall (sammankallande), Inger Lindmark, Marianne Karlberg och Eva Audhav.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Ulla Karolin samt Elisabeth Ljungberg som suppleant.

Studie och fritidsverksamhet

Elisabeth Ljungberg har ansvarat för uthyrning av föreningslokal och övernattningsrum. Föreningslokal, uthyrningsrum, hobbylokal, uteplats och bastu med relax har blivit mycket uppskattade av medlemmarna och används flitigt. Ulla Karolin har ansvarat för aktiviteter för medlemmarna med hjälp av en trivselgrupp

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-03. Vid stämman deltog 32 personer varav 32 var röstberättigade medlemmar i föreningen varav en person hade en fullmakt.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
Lokalvård	Lilja & Co
El	Luleå Energi
Fjärrvärme	Luleå Energi
Tillsyn värme/ventilation	Caverion
Störningsjour	Guard
Hisservice	Kone

Genomgång av föreningens avtal genomförs av styrelsen varje år.

Medlemsinformation

Under året har 7 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 107 (111) 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. *GM*

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	2 957	2 960	2 973	2 954	2 964
Resultat efter fin.poster i tkr	69	138	531	526	459
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	488	488	488	488	488
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	453	431	382	364	375
Låneskuld, kr/m2 totalyta	-	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	89	90	112	104	119
Sparande, kr/m2 totalyta*	44	73	113	-	-
Soliditet i %**	80	82	74	83	78
Genomsnittlig ränta kapital i %	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
Energi fjärrvärme, kr/m2	76	73	75	77	71
Energi el, kr/m2	41	44	44	44	44
Underhåll, kr/m2	13	33	3	26	23

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningen har inga banklån.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	202 885	277 960	478 822	2 704 908	138 466
Egna lägenheter	-3 070				
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2019-06-03				138 465	-138 466
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-70 283	70 283	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			64 000	-64 000	
Årets resultat					68 818
Vid årets slut	199 815	277 960	472 539	2 849 656	68 818

Förväntad framtida utveckling

Föreningen förväntar att 2020 års resultat blir i likhet med 2019 års resultat. Det långsiktiga investerings- och underhållsbehovet indikerar att en avgiftshöjning kan bli aktuell fr.o.m. 1 januari 2021.

TM

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

Årets resultat

Totalt att disponera

Belopp i kr

2 849 656

68 818

2 918 474

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning

2 918 474

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	2 956 835	2 960 056
Övriga rörelseintäkter	3	5 868	103 033
		<u>2 962 703</u>	<u>3 063 089</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-2 411 966	-2 295 870
Underhåll	5	-70 283	-177 919
Övriga externa kostnader	6	-53 012	-83 816
Personalkostnader	7	-262 868	-268 606
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-95 596	-72 611
Övriga rörelsekostnader	9	-	-25 935
		<u>-2 893 724</u>	<u>-2 924 757</u>
Rörelseresultat		68 979	138 332
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	74	134
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-235	-
		<u>-161</u>	<u>134</u>
Resultat efter finansiella poster		68 818	138 466
Resultat före skatt		68 818	138 466
Årets resultat	12	68 818	138 466

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	13	3 750 953	3 462 837
Inventarier	14	-	2 158
		<u>3 750 953</u>	<u>3 464 995</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		450	450
		<u>450</u>	<u>450</u>
Summa anläggningstillgångar		3 751 403	3 465 445
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		75	-
Aktuell skattefordran		-	4 064
Avräkning HSB Norr ek för		902 238	961 570
Övriga fordringar	15	16 241	1 310
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	186 772	179 394
		<u>1 105 326</u>	<u>1 146 338</u>
Summa omsättningstillgångar		1 105 326	1 146 338
SUMMA TILLGÅNGAR		4 856 729	4 611 783

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		199 815	199 815
Upplåtelseavgift		277 960	277 960
Yttre underhållsfond	17	472 539	478 822
		<u>950 314</u>	<u>956 597</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 849 656	2 704 908
Årets resultat		68 818	138 466
		<u>2 918 474</u>	<u>2 843 374</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		3 868 788	3 799 971
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		524 500	314 063
Aktuell skatteskuld		306	-
Fond för inre underhåll	18	99 447	100 104
Övriga skulder	19	42 486	45 952
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	321 202	351 693
		<u>987 941</u>	<u>811 812</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 856 729	4 611 783

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 0,7 % 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.

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/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

TM

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Avgifter	2 610 208	2 610 208
Hysesintäkter	130 288	131 370
Intäkter el	122 577	128 963
Intäkter bredband	120 000	120 000
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	15 349	11 122
	<u>2 998 422</u>	<u>3 001 663</u>
<i>Avgår</i>		
Avgiftsbortfall	-41 584	-41 584
Rabatter/Avdrag	-3	-23
	<u>2 956 835</u>	<u>2 960 056</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	5 868	103 033
	<u>5 868</u>	<u>103 033</u>

Not 4 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	295 674	200 387
Snöröjning och halkbekämpning	74 212	78 161
Reparationer	444 548	510 635
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	218 761	235 029
Uppvärmning	405 287	388 894
Vatten	205 494	156 970
Renhållning	111 745	107 533
Förvaltningskostnader	264 226	234 086
Försäkring	82 901	79 934
Fastighetsskatt/avgift	114 420	110 050
Kommunikation och media		
Datakommunikation	124 500	125 494
Kabel-TV	70 198	68 697
	<u>2 411 966</u>	<u>2 295 870</u>

Not 5 Underhåll

	2019	2018
Gemensamhetsutrymmen	-	52 919
Installationer	70 283	125 000
	<u>70 283</u>	<u>177 919</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsmaterial och - inventarier	5 256	5 983
Telefon och porto mm	7 864	11 896
Risikkostnader, konsultarvoden	526	21 450
Bolagsverket, gåvor	5 280	11 213
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	34 086	33 274
	<u>53 012</u>	<u>83 816</u>

Not 7 Personalkostnader

	2019	2018
Vicevärd har varit Mats Torstensson		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	69 750	68 250
Bilersättningar	4 400	4 400
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	5 000	5 000
Sociala kostnader förtroendevalda	14 785	17 024
	<u>93 935</u>	<u>94 674</u>
<i>Kostnader för löner</i>		
Löner för fastighetsskötsel	143 065	142 391
Sociala kostnader	19 553	23 559
Pensionskostnader	200	200
Övriga personalkostnader	6 115	7 782
	<u>262 868</u>	<u>268 606</u>

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019	2018
Byggnader	91 848	70 452
Inventarier	2 158	2 159
Markinventarier	1 590	-
	<u>95 596</u>	<u>72 611</u>

Not 9 Övriga rörelsekostnader

	2019	2018
Restvärdesavskrivning tak	-	25 935
	<u>-</u>	<u>25 935</u>

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Övriga ränteintäkter	74	134
Summa	<u>74</u>	<u>134</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Övriga finansiella kostnader	235	
	<u>235</u>	

Not 12 Årets resultat

	2019	2018
Årets resultat	68 818	138 466
Reservering till yttre underhållsfond	-64 000	-62 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	70 283	177 919
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>75 101</u>	<u>254 385</u>

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

Tm

Not 13 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader</i>		
-Vid årets början	12 958 971	11 953 638
-Årets anskaffningar	-	1 094 859
-Årets utrangeringar	-	-89 526
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	12 958 971	12 958 971
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
<i>Akkumulerade avskrivningar byggnader enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-9 927 434	-9 920 573
-Årets utrangering	-	63 591
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-91 848	-70 452
Summa ackumulerade avskrivningar	-10 019 282	-9 927 434
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden markanläggning</i>		
-Vid årets början	-	-
-Årets anskaffningar	381 554	-
-Årets utrangeringar	-	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde markanläggning	381 554	-
<i>Akkumulerade avskrivningar markanläggning enligt plan</i>		
-Vid årets början	-	-
-Årets utrangering	-	-
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 590	-
Summa ackumulerade avskrivningar	-1 590	-
Bokfört värde byggnader	3 319 653	3 031 537
Bokfört värde mark	431 300	431 300
Summa bokfört värde byggnader och mark	3 750 953	3 462 837
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1975):	45 293 000	37 218 000
Taxeringsvärde mark:	27 133 000	14 491 000

Not 14 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	145 644	145 644
-Nyanskaffningar	-	-
	145 644	145 644
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-143 486	-141 327
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-2 158	-2 159
	-145 644	-143 486
Redovisat värde vid årets slut	-	2 158

Not 15 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	10 663	-
Skattekonto	5 578	1 310
	<u>16 241</u>	<u>1 310</u>

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Gemensamhetsel	41 156	41 452
Telenor	20 825	20 826
Com hem	17 981	17 547
Fastighetsförsäkring	85 398	82 901
Home solution	1 969	1 883
Caverion	14 138	13 503
Övrigt	5 305	1 282
	<u>186 772</u>	<u>179 394</u>

Not 17 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Fondbehållning vid årets början	478 822	594 741
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	64 000	62 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-70 283	-177 919
Fondbehållning vid årets slut	<u>472 539</u>	<u>478 822</u>

Not 18 Fond för inre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	100 104	103 242
Uttag under året	-657	-3 138
	<u>99 447</u>	<u>100 104</u>

Not 19 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	26 366	26 230
Upplupna arbetsgivaravgifter	16 120	19 122
Övriga kortfristiga skulder	-	600
	<u>42 486</u>	<u>45 952</u>

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	231 452	208 431
Borevision	9 270	8 760
Föreningsvald revisor	1 000	-
El	20 766	23 123
Fjärrvärme	54 308	58 772
Snöröjning	4 406	-
Övrigt	-	52 607
	<u>321 202</u>	<u>351 693</u>


Luleå 2020-03-19



Anders Wäppling



Mats Torstensson



Annelie Sundberg



Elisabeth Ljungberg



Roger Sandling



Ulla Karolin



Mattias Lundström

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-03-19



Göran Eriksson

Av föreningen vald revisor



Tommy Mårén

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSBs brf Tryckeriet i Luleå, org.nr. 797000506

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Tryckeriet 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

04

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 Tryckeriet 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 revisionssed 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 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 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 19/3 2020


Tommy Mårter:sson

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Göran Eriksson

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 (förskotshyror, 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.

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 föreningens stadgar. Därutöver finns regler i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

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

Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

En äkta bostadsrättsförening (sk privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder (i förekommande fall lokaler) i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (sk oäkta bostadsföretag) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag.

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

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

Vad är en bostadsrätt?

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

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

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

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

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

Hur fungerar ekonomin?

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

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

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

Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?

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

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

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

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

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

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

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för 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.