



ÅRSREDOVISNING

HSB:s Brf Harren 16

769636-9276

2018-11-12 - 2019-12-31



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Harren 16, 769636-9276 får härmed avge årsredovisning för 2018-11-12 - 2019-12-31.

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 Harren 16. På fastigheten har under 1993 uppförts ett flerfamiljshus med adress Skomakargatan 4, Timmermansgatan 3, Sandviksgatan 62 och innehåller 85 lägenheter. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Vid årets utgång var 65 av fastighetens 85 lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
Bostäder	85	5 677
Garageplatser	69	
MC- platser	3	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 1 mars 2019 investerade föreningen i fastigheten Harren 16. På balansdagen var 65 av 85 lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Fastigheten är besiktigad i samband med ombildningen.

Brf Harren 16 har vid räkenskapsårets slut en tvist om eventuell stämpelskatt, på ett belopp om 2,8 mkr, härrörande från fastighetsöverlåtelsen.

Styrelsen planerar att upprätta en underhållsplan inom det närmaste året.

Ekonomi

Styrelsen har fastställt budgeten för 2020 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 508 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 264 000 kr överensstämmer med ekonomisk plan.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Fredrik Eriksson	ordförande
Lisbeth Larsson	sekreterare
Roger Forsberg	ledamot
Lena Kruse	ledamot
Stefan Källström	ledamot
Ann Eriksson	ledamot
Mikael Strömshed	ledamot
Erik Johansson	utsedd av HSB Norr

Suppleanter
Roger Sundström

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Fredrik Eriksson, Ann Eriksson, Roger Forsberg, Lena Kruse, Stefan Källström, Lisbeth Larsson och Mikael Strömshed samt suppleant Roger Sundström.

Styrelsen har under året hållit 19 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Fredrik Eriksson, Ann Eriksson, Lisbeth Larsson och Mikael Strömshed, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Monika Forsberg med Katia Olsson som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Agneta Krohn Strömshed (sammankallande), samt Johan Kruse .

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-03. Vid stämman deltog 31 medlemmar.

Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma hölls 2019-07-02. Vid stämman deltog 23 medlemmar.

Extra stämman behandlade andra beslut av ansökan HSB medlemskap samt andra beslut antagande av HSBs normalstadgar 2011 ver.5. En enhällig stämma beslutade enligt förslag.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Telenor
Administration	HSB Norr
Fastighetskötsel	HSB Norr
El	Luleå Energi
Fjärrvärme	Luleå Energi

Medlemsinformation

Under året har 7 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 95 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

	2018-11-12- 2019-12-31
Nettoomsättning i tkr	3 827
Resultat efter fin.poster i tkr	-737
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	508
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	242
Låneskuld, kr/m2 totalyta	12 339
Genomsnittlig ränta lån i %	1,8
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	47
Soliditet i %*	46,5
Sparande, kr/m2 totalyta**	214

* Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

** Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 70 050 000 kr. Under året har föreningen amorterat 450 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 156 år

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid ombildning	67 995 122	-	-	-
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-		
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		264 000	-264 000	
Årets resultat				-737 138
Vid årets slut	67 995 122	264 000	-264 000	-737 138

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	-264 000
Årets resultat	-737 138
Totalt att disponera	-1 001 138

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **-1 001 138**

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

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-11-12- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter		
Nettoomsättning	2	3 826 716
Övriga rörelseintäkter	3	1 000
		<u>3 827 716</u>
Rörelsekostnader		
Drift	4	-1 376 059
Övriga externa kostnader	5	-122 340
Personalkostnader	6	-66 128
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 953 601
		<u>-3 518 128</u>
Rörelseresultat		309 588
Finansiella poster		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	601
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 047 327
		<u>-1 046 726</u>
Resultat efter finansiella poster		-737 138
Resultat före skatt		-737 138
Årets resultat	10	-737 138

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	11	140 287 974
		<u>140 287 974</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernföretag	12	50 000
Andel i HSB Norr ek för		500
		<u>50 500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>140 338 474</u>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		1 783
Avräkning HSB Norr ek för		4 289 916
Övriga fordringar		19 508
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	105 140
		<u>4 416 347</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 416 347</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>144 754 821</u>

~

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<i>Eget kapital</i>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser		67 995 122
Yttre underhållsfond	14	264 000
		<u>68 259 122</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat		-264 000
Årets resultat		-737 138
		<u>-1 001 138</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		<u>67 257 984</u>
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	15,20	69 450 000
Övriga långfristiga skulder	16	6 500 000
		<u>75 950 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	17	600 000
Leverantörsskulder		313 343
Aktuell skatteskuld		117 045
Övriga skulder	18	9 640
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	506 809
		<u>1 546 837</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>144 754 821</u>

~

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 1,8% på anskaffningsvärdet.

Fastigheten förvärvades via en sk. Bolagspaketering under 2019. Förvärvet är redovisat i enlighet med Redu9. Vid förvärvet uppstod en temporär skillnad uppgående ca 109 milj mellan fastighetens skattemässiga och redovisade värde. Den tillhörande uppskjutna skatteskulden redovisas inte i balansräkningen med motiveringen att bostadsrättsföreningen inte har för avsikt att avyttra fastigheten. Vid en eventuell försäljning till ett belopp överstigande det skattemässiga värdet ska det överskjutande beloppet beskattas.

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 ändring av redovisningsprinciper 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/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-11-12-	2019-12-31
Avgifter		2 881 284
Hysesintäkter		1 639 678
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter		19 301
		<u>4 540 263</u>
<i>Avgår</i>		
Avgiftsbortfall		-713 547
		<u>3 826 716</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-11-12-	2019-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm		1 000
		<u>1 000</u>

Not 4 Drift

	2018-11-12-	2019-12-31
Fastighetsskötsel		201 639
Snöröjning och halkbekämpning		18 339
Reparationer		55 443
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El		141 632
Uppvärmning		279 075
Vatten		230 543
Renhållning		106 848
Förvaltningskostnader		149 290
Försäkring		72 359
Fastighetsskatt/avgift		97 537
Kommunikation och media		
Datakommunikation		1 600
Kabel-TV		21 754
		<u>1 376 059</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018/2019
Förbrukningsmaterial och - inventarier	23 852
Telefon och porto mm	8 286
Konsult - och inkassokostnader	86 759
Bolagsverket, övrigt	1 100
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	2 343
	<u>122 340</u>

M

Not 6 Personalkostnader

2018-11-12-
2019-12-31

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Kostnader för arvoden

Arvoden enligt stämmobeslut	48 500
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	1 500
Sociala kostnader förtroendevalda	15 710
	<hr/>
	65 710

Kostnader för löner

Övriga personalkostnader	418
	<hr/>
	66 128

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

2018-11-12-
2019-12-31

Byggnader	1 953 601
	<hr/>
	1 953 601

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

2018-11-12-
2019-12-31

Övriga ränteintäkter	601
	<hr/>
	601

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

2018-11-12-
2019-12-31

Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	1 047 130
Övriga finansiella kostnader	197
	<hr/>
	1 047 327

Not 10 Årets resultat

2018-11-12-
2019-12-31

Årets resultat	-737 138
Reservering till yttre underhållsfond	-264 000
	<hr/>
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	-1 001 138

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



Not 11 Byggnader och mark

	<i>2019-12-31</i>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>	
-Vid ombildning	105 600 145
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	105 600 145
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>	_____
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>	
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 953 601
Summa ackumulerade avskrivningar	-1 953 601
Bokfört värde byggnader	103 646 544
Bokfört värde mark	36 641 430
Summa bokfört värde byggnader och mark	140 287 974
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1993):	61 000 000
Taxeringsvärde mark:	34 000 000

Not 12 Andelar i koncernföretag

	<i>2019-12-31</i>
Andel i Harren 16 i Luleå AB	50 000
Redovisat värde vid årets slut	50 000

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<i>2019-12-31</i>
Fastighetsförsäkring	89 178
Kabel- TV	14 012
Telefon	1 710
Utgående moms	240
	105 140

Not 14 Fond för yttre underhåll

	<i>2019-12-31</i>
Reservering till yttre fond enligt ekonomisk plan	264 000
Fondbehållning vid årets slut	264 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2019-12-31</i>
Swedbank	2022-02-25	1,24%	20 000 000
Swedbank	2022-12-30	2,00%	10 500 000
Swedbank	2024-02-23	1,50%	20 000 000
Swedbank	2026-02-25	1,85%	19 550 000
Totala skulder på bokslutsdagen			70 050 000
Nästa års amortering			-600 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-2 400 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			67 050 000
Totala skulder på bokslutsdagen			70 050 000
Avgår kortfristig del			-600 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			69 450 000

Not 16 Övriga långfristiga skulder

	2019-12-31
Långfristig revers	6 500 000
	<u>6 500 000</u>

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld	
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	600 000
	<u>600 000</u>

Not 18 Övriga skulder

	2019-12-31
Momsskuld	9 640
	<u>9 640</u>

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31
Lön	48 500
Arbetsgivaravgifter	15 710
Räntor	8 164
Förutbetalda avgifter/hyror	351 822
Borevision	10 000
Föreningsvald revisor	1 500
El	14 919
Fjärrvärme	53 481
Snöröjning	2 213
Övrigt	500
	<u>506 809</u>

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser


	2019-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	70 500 000

Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	70 500 000
---	-------------------

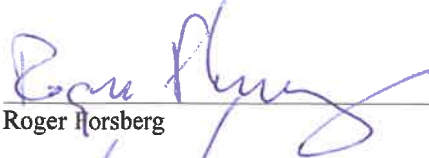
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>
-----------------------------	-------------

Underskrifter


Luleå 2020-⁰⁵-⁰⁵


Fredrik Eriksson



Ann Eriksson


Roger Forsberg


Lena Kruse

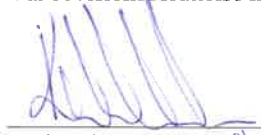

Stefan Källström



Lisbeth Larsson


Mikael Strömshed


Erik Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-⁰⁵-⁰⁵


Katia Olsson Viklund
Av föreningen vald revisor

Sundsvall 200513

Pia Andersson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Harren 16, org.nr. 769636-9276

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Harren 16 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 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 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, förfälskning, 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

årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Harren 16 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 revisionsssed 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.

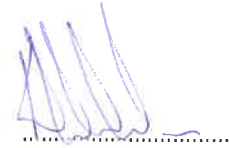
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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.

den 13/5 2020



Pia Andersson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Katia Olsson
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

Drifkostnader

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 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 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 sköts 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.