



ÅRSREDOVISNING

HSB:s Brf Eken i Älvsbyn
798800-0225

2019-01-01 - 2019-12-31



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Eken i Älvsbyn, 798800-0225 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 Aspen 15. På fastigheten har under 1959 och 1961 uppförts ett flerfamiljshus med adress Storgatan 20 och innehåller 40 bostadsrätter och 6 hyresrätter. I fastigheten finns även 2 lokaler som upplåts med bostadsrätt och som omfattar arkiv i källarplan, dessutom lokaler i källarplan som upplåts med hyresrätt. Föreningen har sitt säte i Älvsbyns kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina försäkringar Nord. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
1 rum och kök	2	89
2 rum och kök	28	1 550
3 rum och kök	15	1 093
4 rum och kök	1	94
Bostäder	46	2 826
Lokaler bostadsrätt	2	43
Lokaler hyresrätt	5	64
Garageplatser	14	
Bilplatser med motorvärmare.	30	

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

Gjorda underhåll och investeringar

- 2002 Byte av tak
- 2007 Installation gemensamhetsel
- 2009 Stambyte
- 2012 Nya hyreslägenheter
- 2015 Nya fönster
- 2017 Nya balkonger
- 2018 Ny maskinpark till tvättstuga
- Underhåll värmeväxlare, nya rör och eldragning

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 1 % from 2019-01-01 och höjning på hyresrätter genomfördes med 2% från 2019-01-01. Årsavgifterna uppgår efter höjningen till i genomsnitt 599 kr/m² bostadslägenhetsyta. Hyra för hyresrätterna uppgår till i genomsnitt 996 kr /m². Balkongavgift trädde i kraft med start 2017-07-01, där avgift togs ut med 410kr / lägenhet. Styrelsen har fastställt budgeten för 2020 och beslutat om höjning av årsavgifterna med 1 % och hyresrätterna med 2% från 2020-01-01.

Årets avsättning till underhållsfond 164 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad tar föreningen ut en avgift på maximalt 10% av prisbasbeloppet per år från lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Magnus Norberg	ordförande
Ulrika Dådring	vice ordförande
Anneli Lindmark	sekreterare
Tomas Hedman	ledamot
David Larsson	ledamot
Vera Bergman	ledamot
Pär Nordberg	utsedd av HSB Norr

Anny Granlund	suppleant
Siv Arling	suppleant
Hans Mikaelsson	suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Ulrika Dådring, Vera Bergman, Tomas Hedman och Siv Arling.

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Magnus Norberg, Anneli Lindmark, Tomas Hedman och Ulrika Dådring, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Annika Grahn, vald av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Renate Notelind (sammankallande) och Fana Michael.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Magnus Norberg samt Siv Arling som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-14, och vid stämman deltog 22 medlemmar. Inga motioner var inkomna.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	Samhall
El	Luleå energi/Vattenfall
Fjärrvärme	Älvsbyns Fjärrvärme AB
Snöröjning/sandning	BDX
Försäkring	Dina Försäkringar Nord
Datakommunikation	Telia
Kabel TV	Telia

Medlemsinformation

Under året har 1 lägenhet överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 46 (48) 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.

Föreningen har under året haft vår och höststädnings med förtäring samt adventsfirande med jultallrik.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen i maj 2019. Vid besiktningen framkom att inga större behov av åtgärder finns i dagsläget utan endast av kosmetisk karaktär.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen inga större underhållsåtgärder.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	2 370	2 252	2 101	1 997	1 995
Resultat efter fin.poster i tkr	291	164	-623	75	294
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta *	599	593	587	581	578
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	434	436	391	403	384
Låneskuld, kr/m2 totalyta	4 204	4 282	4 372	2 444	2 465
Genomsnittlig ränta lån i %	2,0	1,9	2,1	2,6	2,9
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	738	705	658	727	669
Sparande, kr/m2 totalyta **	234	181	3		
Soliditet i %***	21,8	20,0	18,8	32,7	32,0

* Årsavgifter bostäder avser bostadsrätternas bostadsyta

** Sparande= Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

*** Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 12 331 500 kr. Föreningen har amorterat 262 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på ca 47 år.

ell
ERS

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	108 670	2 073 201	967 234	163 920
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2019-05-14			163 919	-163 920
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-72 307	72 307	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		164 000	-163 999	
Årets resultat				291 004
Vid årets slut	108 670	2 164 894	1 039 461	291 004

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	1 039 461
Årets resultat	291 005
Totalt att disponera	1 330 466

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	1 330 466
--------------------------------	------------------

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>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 370 362	2 251 746
Övriga rörelseintäkter	3	13 145	21 411
		<u>2 383 507</u>	<u>2 273 157</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-1 272 199	-1 281 155
Underhåll	5	-72 307	-24 482
Övriga externa kostnader	6	-43 051	-38 460
Personalkostnader	7	-138 215	-177 913
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-323 496	-341 696
Övriga rörelsekostnader	9	-	-5 635
		<u>-1 849 268</u>	<u>-1 869 341</u>
Rörelseresultat		534 239	403 816
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	65	33
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-243 300	-239 929
		<u>-243 235</u>	<u>-239 896</u>
Resultat efter finansiella poster		291 004	163 920
Resultat före skatt		291 004	163 920
Årets resultat	12	291 004	163 920

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	15 184 216	15 507 712
		15 184 216	15 507 712
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		15 184 716	15 508 212
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		376	2 797
Aktuell skattefordran		42 644	44 713
Avräkning HSB Norr ek för		1 270 428	951 589
Övriga fordringar	15	11 506	9 897
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	50 697	54 883
		1 375 651	1 063 879
<i>Kassa och bank</i>		-	708
Summa omsättningstillgångar		1 375 651	1 064 587
SUMMA TILLGÅNGAR		16 560 367	16 572 799

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		108 670	108 670
Yttre underhållsfond	17	2 164 894	2 073 201
		<u>2 273 564</u>	<u>2 181 871</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 039 461	967 234
Årets resultat		291 004	163 920
		<u>1 330 465</u>	<u>1 131 154</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		3 604 029	3 313 025
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	18,23	12 069 500	10 420 500
		<u>12 069 500</u>	<u>10 420 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	262 000	2 173 000
Leverantörsskulder		64 150	175 242
Fond för inre underhåll	20	231 662	230 321
Övriga skulder	21	12 420	6 949
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	316 606	253 762
		<u>886 838</u>	<u>2 839 274</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 560 367	16 572 799

en
ERS

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 1,6% på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

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

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

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 från 2016 och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande redovisas som omförföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Avgifter	1 438 584	1 424 676
Hysesintäkter	568 548	557 331
Intäkter el	99 444	101 224
Intäkter bredband	110 952	-
Intäkter balkonger	196 800	196 800
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	2 083	12 958
Intäkter gemensamhetsutrymmen	-	4 900
	2 416 411	2 297 889

Avgår

Avsättning för fond för inre underhåll	-24 121	-24 121
Avgiftsbortfall	-21 912	-21 996
Rabatter/Avdrag	-16	-26
	2 370 362	2 251 746

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Regionalt stöd	10 655	9 037
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	2 490	12 374
	13 145	21 411

Not 4 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	97 935	73 052
Snöröjning och halkbekämpning	21 821	71 750
Reparationer	32 430	84 553
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	140 448	144 111
Uppvärmning	433 623	509 195
Vatten	100 617	89 412
Renhållning	78 955	74 839
Förvaltningskostnader	166 023	172 673
Försäkring	28 376	27 423
Fastighetsskatt/avgift	36 215	34 147
Kommunikation och media		
Datakommunikation	135 756	
	1 272 199	1 281 155

Not 5 Periodisk underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll lokaler		781
Underhåll gemensamma utrymmen	1 407	9 371
Utfört underhåll installationer	70 900	14 030
Underhåll fasad		300
	72 307	24 482

Not 6 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsmaterial och - inventarier	13 077	9 767
Telefon och porto mm	1 135	4 998
Risikkostnader	540	315
Bolagsverket, årsredovisningar, administration nya lån	5 371	1 800
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	22 928	21 580
	43 051	38 460

Not 7 Personalkostnader

	2019	2018
Föreningen har en deltidsanställd lokalvårdare		
Vicevärd har varit Vera Bergman och Anneli Lindmark		

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Kostnader för arvoden

Arvoden enligt stämmobeslut	15 800	20 900
Vicevärd	33 000	39 000
Bilersättningar	185	1 123
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	1 000	1 000
Sociala kostnader förtroendevalda	13 682	8 600
	63 667	70 623

Kostnader för löner

Löner för fastighetsskötsel	48 007	65 062
Sociala kostnader	15 800	28 977
Pensionskostnader	3 279	2 935
Försäkring/medlemskap Fastigo	6 913	6 788
Övriga personalkostnader	549	3 528
	138 215	177 913

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019	2018
Byggnader	323 496	341 696
	323 496	341 696

Not 9 Övriga rörelsekostnader

	2019	2018
Restvärdesavskrivning vid utrangering av gammal investering		5 635
		5 635

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Övriga ränteintäkter	65	33
Summa	65	33

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	243 292	239 929
Övriga finansiella kostnader	8	
Summa	243 300	239 929

Not 12 Årets resultat

	2019	2018
Årets resultat	291 004	163 920
Reservering till yttre underhållsfond	-164 000	-164 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	72 307	24 482
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	199 311	24 402

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

Not 13 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	19 836 937	19 640 151
-Årets anskaffningar		204 947
-Årets utrangeringar		-8 161
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	19 836 937	19 836 937

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-4 492 225	-4 153 055
-Årets utrangeringar		2 526
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-323 496	-341 696
Summa ackumulerade avskrivningar	-4 815 721	-4 492 225

Bokfört värde byggnader	15 021 216	15 344 712
Bokfört värde mark	163 000	163 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	15 184 216	15 507 712

Taxeringsvärde byggnader "värdeår 1959":	9 003 000	8 780 000
Taxeringsvärde mark:	2 385 000	2 014 000

Not 14 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	46 903	46 903
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	46 903	46 903

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-46 903	-46 903
Summa ackumulerade avskrivningar	-46 903	-46 903
Planenligt restvärde vid årets slut	-	-

Not 15 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	11 506	9 897
	11 506	9 897

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Uppl elintäkt	31 662	35 293
Förutbetalad försäkring	19 035	18 912
Övrigt		678
	50 697	54 883

Not 17 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Fondbehållning vid årets början	2 073 201	1 933 682
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	164 000	164 000
Anspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-72 307	-24 481
Fondbehållning vid årets slut	2 164 894	2 073 201

Not 18 Skulder till kreditinstitut

	Ränte konv. datum	Ränta	2019-12-31	2018-12-31
Sparbanken Nord	2023-05-27	1,9%	1 911 000	1 953 000
Sparbanken Nord	2021-09-30	2,17%	5 575 500	5 693 500
Sparbanken Nord	2021-09-30	1,76%	4 845 000	4 947 000
Totala skulder på bokslutsdagen			12 331 500	12 593 500
Nästa års amortering			-262 000	-262 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 048 000	-1 048 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			11 021 500	11 283 500
Totala skulder på bokslutsdagen			12 331 500	12 593 500
Avgår kortfristig del			-262 000	-2 173 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			12 069 500	10 420 500

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	262 000	262 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	-	1 911 000
	262 000	2 173 000

Not 20 Fond för inre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	230 321	228 184
Årets avsättning	24 121	24 121
Uttag under året	-22 780	-21 984
Vid årets utgång	231 662	230 321

Not 21 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	7 226	2 976
Upplupna arbetsgivaravgifter	4 711	2 046
Löneskatt	483	547
Övriga kortfristiga skulder	-	1 380
	12 420	6 949

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Lön	-	29 999
Semesterlöneskuld	19 649	25 793
Räntor	303	305
Förutbetalda avgifter/hyror	200 177	117 020
Borevision	9 300	9 500
El	16 536	17 399
Fjärrvärme	46 053	50 891
Vatten	8 508	-
Renhållning	6 906	2 745
Snöröjning	9 063	-
Övrigt	111	110
	316 606	253 762

Not 23 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	13 100 000	13 100 000

Eventualförpliktelser

Fastigo	1048	910
---------	------	-----

Älvsbyn 2020-04-07



Magnus Norberg



Vera Bergman



Anneli Lindmark



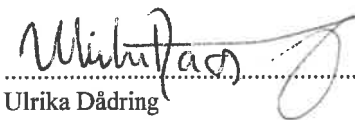
Tomas Hedman



David Larsson



Pär Nordberg



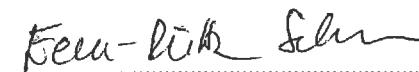
Ulrika Dådring

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-04-07.



Annika Grahn

Av föreningen vald revisor



Eeva-Riitta Salminen

Boorevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (tex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslån samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar).

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, tex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långfristiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årligen avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omförföring 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. 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, 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 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 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.

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.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSBs brf Eken i Älvsbyn, org.nr. 7988000225

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Eken i Älvsbyn 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. Revisornas 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 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 Eken i Älvsbyn 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Älvsbyn den 7/4 2020

Eeva-Riitta Salminen

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Anika Grahn

Av föreningen vald revisor