



ÅRSREDOVISNING

HSB:s Brf Esplanaden i Haparanda

716415-8821

2019-01-01 - 2019-12-31



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Esplanaden i Haparanda, 716415-8821 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 Skepparen 9. På fastigheten har under år 1989 uppförts 4 flerfamiljshus med adress Stationsgatan 16 och 18 samt Torggatan 19 A-D. Föreningen har sitt säte i Haparanda kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

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

Föreningen har ägt sex stycken lägenheter varav två stycken av dessa är sålda under 2019.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m ²
1 rum och kök	7	
2 rum och kök	17	
3 rum och kök	18	
4 rum och kök	2	
Bostäder	44	2 975
Lokaler	1	22
Carport	38	
Övriga bilplatser	10	

Underhåll

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

Gjorda underhåll och investeringar

2017 Byte av två tvättmaskiner + nytt torkskåp	2018 Snörasskydd carport, Stationsg 16 och Torgg 19
2017 Målning trapphus Stationsg 16, 18, 19 och Torgg 19	2018 Rengjorda ventilationskanaler, Stationsg 16 och Torgg 19
2017 Byte 2 st förrådsdörrar	2018 Bytt ut termostater, Stationsg 18 och Torgg 19
2017 Underhåll hiss (renoverad)	2018 Armaturer utbyta till LED inomhus och utomhus
2017 Underhåll gruppboende Torggatan 19 A	2019 Termostatbyte
2017 Plåtbeklädnad fasad Stationsgatan 19	2019 Målning av fönsterkarmar i 3 byggnader
2017 Målning fasad vid taket Stationsgatan 18	2019 Golv- och sockelreparationer
2017 Trappor i trapphus renoverade Stationsg 16, Torgg 19	2019 Mattläggning i trapphus

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har under året bytt ut termostater, målat fönsterkarmar i 3 byggnader, utfört golv- och sockelreparationer samt mattläggning i trapphus.

Föreningen uppdaterar årligen sin underhållsplan.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2019-09-09. Vid besiktningen konstaterades att tvättstugan behöver golvbyte.

Gruppboendeavtalet upphör 2019-12-31. År 2020 innebär det små reparationer för att kunna sälja de lägenheter som föreningen äger. Trapphus måste målas, golvmattan bytas, förråd- och bilplatser ordnas till två lägenheter, uteplatser byggas på markplan till de sex lägenheterna. Under 2019 har bostadsrätt 40 och 42 avtalats om upplåtelse. Under januari 2020 har bostadsrätt 39 avtalats för upplåtelse. Försäljning av kvarvarande tre lägenheter pågår.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2 % fr.o.m. 2018-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2020 och beslutat att inte förändra årsavgifterna. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 789 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfonden på 127 000 kr är enligt budget.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Helena Olsson-Keisu	ordförande
Hanna Keränen	sekreterare
Jouko Kilpeläinen	ledamot
Silvo Salmela	ledamot
Antero Nousiainen	ledamot
Raimo Mathaldi	ledamot
Gösta Mäkitaavola	utsedd av HSB Norr

Suppleanter
Aini Husso
Irja Kattilavaara

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Vid nästa ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Helena Olsson-Keisu, Hanna Keränen, Silvo Salmela, Raimo Mathaldi och Aini Husso.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Helena Olsson-Keisu, Raimo Mathaldi, Silvo Salmela och Jouko Kilpeläinen, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Lars-Erik Kitti med Monica Lindroth som suppleant, vald av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Paula Lakkala och Helvi Kitti med Paula Lakkala som sammankallande.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Helena Olsson-Keisu samt Antero Nousiainen som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-07. Vid stämman deltog 22 medlemmar.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel/Städ	Haparanda Städservice
El	Luleå Energi, Vattenfall
Fjärrvärme	Haparanda Värmeverk
Snörenhållning	BDX
Datakommunikation	Telenor
Försäkring	Länsförsäkringar

Medlemsinformation

Under året har fyra lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 49 (49) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	2 427	2 374	2 266	2 270	2 269
Resultat efter fin.poster i tkr	120	182	64	204	118
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	789	789	773	773	773
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	476	468	446	444	394
Låneskuld, kr/m2 totalyta	4 168	4 258	4 354	4 444	4 594
Genomsnittlig ränta lån i %	1,4	1,4	1,4	1,6	2,3
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	786	817	786	832	819
Sparande, kr/m2 totalyta*	245	190	232	-	-
Soliditet i %**	32,2	30,1	28,9	28,2	27,0

*Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 12 492 500 kr. Under året har föreningen amorterat 270 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 46 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 843 984	-	2 447 372	1 478 729	181 862
Egna lägenheter	-125 083				
Upplåtelse		364 788			
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2019-05-07				181 862	-181 862
lanspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-218 550	218 550	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			127 000	-127 000	
Årets resultat					120 100
Vid årets slut	1 718 901	364 788	2 355 822	1 752 141	120 100

W

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	1 752 141
Årets resultat	120 100
Totalt att disponera	1 872 241

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **1 872 241**

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	2 427 408	2 374 095
Övriga rörelseintäkter	3	65 147	11 934
		<u>2 492 555</u>	<u>2 386 029</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-1 426 425	-1 401 173
Underhåll	5	-218 550	-
Övriga externa kostnader	6	-57 711	-113 517
Personalkostnader	7	-95 677	-78 527
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-394 500	-386 331
Övriga rörelsekostnader		-	-40 690
		<u>-2 192 863</u>	<u>-2 020 238</u>
Rörelseresultat		299 692	365 791
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 474	167
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-181 066	-184 096
		<u>-179 592</u>	<u>-183 929</u>
Resultat efter finansiella poster		120 100	181 862
Resultat före skatt		120 100	181 862
Årets resultat	12	120 100	181 862

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	16 934 701	17 329 201
		<u>16 934 701</u>	<u>17 329 201</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		16 935 201	17 329 701
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	22 175
Aktuell skattefordran		2 554	7 870
Avräkning HSB Norr ek för		1 467 851	974 909
Övriga fordringar	14	94 044	8 064
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	298 650	23 152
		<u>1 863 099</u>	<u>1 036 170</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	16	817 730	817 730
Summa omsättningstillgångar		2 680 829	1 853 900
SUMMA TILLGÅNGAR		19 616 030	19 183 601

W

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		1 718 901	1 663 689
Upplåtelseavgift		364 788	-
Yttre underhållsfond	17	2 355 822	2 447 372
		<u>4 439 511</u>	<u>4 111 061</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 752 141	1 478 729
Årets resultat		120 100	181 862
		<u>1 872 241</u>	<u>1 660 591</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		6 311 752	5 771 652
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	18,23	-	6 962 500
		-	<u>6 962 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	12 492 500	5 800 000
Leverantörsskulder		268 183	95 610
Fond för inre underhåll	20	261 492	289 870
Övriga skulder	21	25 278	19 202
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	256 825	244 767
		<u>13 304 278</u>	<u>6 449 449</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 616 030	19 183 601

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 1,4 % 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.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 4 880 610 kr

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut från 2015 och baseras på föreningens underhållsplan.. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Avgifter	2 346 939	2 346 939
Hysesintäkter	340 630	290 715
Intäkter el	16 515	13 186
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	3 489	2 731
	<u>2 707 573</u>	<u>2 653 571</u>

Avgår

Avsättning för fond för inre underhåll	-50 004	-50 004
Avgiftsbortfall	-230 161	-229 472
	<u>2 427 408</u>	<u>2 374 095</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	3 020	1 980
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	62 127	9 954
	<u>65 147</u>	<u>11 934</u>

Not 4 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	165 553	142 970
Snöröjning och halkbekämpning	42 518	38 138
Reparationer	180 499	240 698
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	68 345	74 477
Uppvärmning	438 559	426 507
Vatten	148 199	148 595
Renhållning	131 278	126 771
Förvaltningskostnader	132 215	120 022
Försäkring	47 112	30 799
Fastighetsskatt/avgift	53 238	47 922
Kommunikation och media		
Datakommunikation	18 909	4 274
	<u>1 426 425</u>	<u>1 401 173</u>

Not 5 Periodisk underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll gemensamma utrymmen - mattläggning källare	41 050	-
Utfört underhåll huskropp utvändigt - målning fönster	177 500	-
	<u>218 550</u>	<u>-</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmtrl	22 172	18 298
Telefon och porto mm	1 161	447
Kundförluster	1 227	-
Risikkostnader, juridiskt arvode	13 925	74 623
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	600	2 100
Förenings- och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	18 626	18 049
	<u>57 711</u>	<u>113 517</u>

Not 7 Personalkostnader

	2019	2018
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	34 200	33 500
Vicevärd	43 000	29 600
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	1 500	1 300
Sociala kostnader förtroendevalda	16 977	13 348
Övriga personalkostnader	-	779
	<u>95 677</u>	<u>78 527</u>

Not 8 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader	394 500	386 331
	<u>394 500</u>	<u>386 331</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Övriga ränteintäkter	1 474	167
	<u>1 474</u>	<u>167</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	181 066	184 082
Övriga finansiella kostnader	-	14
	<u>181 066</u>	<u>184 096</u>

Not 11 Statlig inkomstskatt

	2019	2018
Schablonintäkt räntefond	3 616	3 658
Outnyttjat underskott från tidigare år	-4 884 226	-4 887 884
Underlag för statlig inkomstskatt	<u>-4 880 610</u>	<u>-4 884 226</u>

Statlig inkomstskatt 21,4%

Not 12 Årets resultat

	2019	2018
Årets resultat	120 100	181 862
Reservering till yttre underhållsfond	-127 000	-91 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	218 550	-
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>211 650</u>	<u>90 862</u>

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	26 919 399	26 853 481
-Årets anskaffningar (belysning)	-	114 225
-Årets utrangeringar (belysning)	-	-48 307
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	26 919 399	26 919 399
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
Nedskrivning av fastighet	-4 900 000	-4 900 000
	-4 900 000	-4 900 000
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-5 410 198	-5 031 484
-Årets utrangering (belysning)		7 617
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-394 500	-386 331
Summa ackumulerade avskrivningar	-5 804 698	-5 410 198
Bokfört värde byggnader	16 214 701	16 609 201
Bokfört värde mark	720 000	720 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	16 934 701	17 329 201
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1989):	14 400 000	13 000 000
Taxeringsvärde mark:	3 346 000	2 974 000

Not 14 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	85 980	-
Skattekonto	8 064	8 064
	94 044	8 064

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	16 500	-
Försäkring	71 673	22 682
Digital underhållsplan	477	470
Upplupen inbetalning upplåtelse	210 000	-
	298 650	23 152

Not 16 Kortfristiga placeringar

	Redovisat värde	Marknadsvärde
Räntefond Kort	817 730	909 736
	817 730	909 736

Not 17 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Fondbehållning vid årets början	2 447 372	2 356 372
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	127 000	91 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-218 550	-
Fondbehållning vid årets slut	2 355 822	2 447 372

lll

Not 18 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Swedbank	2020-05-25	1,53 %	6 962 500	7 162 500
Swedbank	2020-09-28	1,45 %	5 530 000	5 600 000
Totala skulder på bokslutsdagen			12 492 500	12 762 500
Nästa års amortering			-270 000	-270 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 080 000	-1 080 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			11 142 500	11 412 500
Totala skulder på bokslutsdagen			12 492 500	12 762 500
Avgår kortfristig del			-12 492 500	-5 800 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			-	6 962 500

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	270 000	270 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	12 222 500	5 530 000
	12 492 500	5 800 000

Not 20 Fond för inre underhåll

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Vid årets början	289 870	249 421
Årets avsättning	50 004	50 004
Uttag under året	-78 382	-9 555
Vid årets utgång	261 492	289 870

Not 21 Övriga skulder

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Personalens källskatt	16 410	11 340
Upplupna arbetsgivaravgifter	8 868	7 022
Övriga kortfristiga skulder	-	840
	25 278	19 202

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Räntor	8 658	7 616
Förutbetalda avgifter/hyror	178 257	164 390
Borevision	9 450	9 136
El	6 398	7 509
Fjärrvärme	43 974	45 623
Övrigt	10 088	10 493
	256 825	244 767

Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Uttagna panter i fastighet	16 660 000	16 660 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	16 660 000	16 660 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

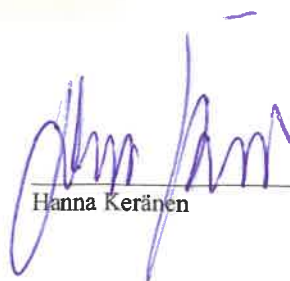
Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Under januari 2020 har bostadsrätt 39 upplåtits för 260 000 kr. Försäljning av de tre kvarvarande lägenheterna pågår och förväntas ske under 2020.

Haparanda 2020-03-09



Helena Olsson-Keisu



Hanna Keränen



Jouko Kilpeläinen



Silvo Salmela



Antero Nousiainen



Raimo Mathaldi



Gösta Mäkitaavola

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-03-23



Lars-Erik Kitti

Av föreningen vald revisor



Eeva-Riitta Salminen

BoRevision AB

av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSBs brf Esplanaden i Haparanda, org.nr. 7164158821

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Esplanaden i Haparanda 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 revisionsssed 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 uppger, 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

em

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 Esplanaden i Haparanda 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. Revisor 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.

Haparanda den 13/3 2020



Eeva-Riitta Salminen
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Lars-Erik Kitti
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING

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

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

Resultaträkningen

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

Balansräkningen

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

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

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

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

Underhållskostnader

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

Värdehöjande underhåll

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

Avskrivningar

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Soliditet

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

Föreningens underhållsfond

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