



ÅRSREDOVISNING

HSB:s Brf Esplanaden i Haparanda
716415-8821

2020-01-01 - 2020-12-31



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Esplanaden i Haparanda, 716415-8821 får härmed avge årsredovisning för 2020.

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 och resterande fyra under 2020.

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	<hr/> 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 (reoverad)	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 reoverade Stationsg 16, Torgg 19	2019 Mattläggning i trapphus

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har under året utfört följande underhållsåtgärder:

- Målning tvättstuga
- 5 st Vvx motorer, ventilation
- Mattläggning trapphus
- Vattenlarm har installerats

Föreningen uppdaterar årligen sin underhållsplan.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen.

Gruppboendeavtalet upphörde 2019-12-31. År 2020 har inneburit små reparationer för att kunna sälja de lägenheter som föreningen äger. Trapphus har målas, golvmattan har byts, förråd- och bilplatser ordnat till två lägenheter, uteplatser har byggts på markplan till de sex lägenheterna. Under 2020 har bostadsrätt 35,36,39 och 41 avtalats om upplåtelse.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2 % fr.o.m. 2018-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2021 och beslutat att inte förändra årsavgifterna. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 789 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfonden på 116 000 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 8 sammanträden.

Vid nästa ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Helena Olsson-Keisu, Jouko Kilpeläinen, Silvo Salmela, Antero Nousiainen och Irja Kattilavaara.

Firmatecknare

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

Revisorer

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

Valberedning

Valberedning har varit Helvi Kittti och Paula Lakkala med Helvi Kittti 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 2020-05-05. Vid stämman deltog 17 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 1 lägenhet överlåtits och 4 lägenheter upplåtits. Föreningen hade vid årets slut 56 (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

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	2 254	2 427	2 374	2 266	2 270
Resultat efter fin.poster i tkr	-83	120	182	64	204
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	788	789	789	773	773
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	495	476	468	446	444
Låneskuld, kr/m2 totalyta	4 084	4 168	4 258	4 354	4 444
Genomsnittlig ränta lån i %	1,3	1,4	1,4	1,4	1,6
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	780	786	817	786	832
Sparande, kr/m2 totalyta*	141	245	190	232	-
Soliditet i %**	35,3	32,2	30,1	28,9	28,2

*Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 12 240 000 kr. Under året har föreningen amorterat 270 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 45 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	1 718 901	364 788	2 355 822	1 752 141	120 100
Egna lägenheter	125 083				
Upplåtelse		764 917			
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-05-05				120 100	-120 100
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-133 310	133 310	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			116 000	-116 000	
Årets resultat					-82 872
Vid årets slut	1 843 984	1 129 705	2 338 512	1 889 551	-82 872

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	1 889 551
Årets resultat	-82 872
Totalt att disponera	1 806 679

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **1 806 679**

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>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 253 805	2 427 408
Övriga rörelseintäkter	3	7 082	65 147
		<u>2 260 887</u>	<u>2 492 555</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-1 482 127	-1 426 425
Underhåll	5	-133 310	-218 550
Övriga externa kostnader	6	-61 129	-57 711
Personalkostnader	7	-129 746	-95 677
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-373 327	-394 500
		<u>-2 179 640</u>	<u>-2 192 863</u>
Rörelseresultat		81 247	299 692
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter	9	44	1 474
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-164 163	-181 066
		<u>-164 119</u>	<u>-179 592</u>
Resultat efter finansiella poster		-82 872	120 100
Resultat före skatt		-82 872	120 100
Årets resultat	12	-82 872	120 100

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13,23	16 561 374	16 934 701
		<u>16 561 374</u>	<u>16 934 701</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		16 561 874	16 935 201
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 062	-
Aktuell skattefordran		2 554	2 554
Avräkning HSB Norr ek för		2 681 364	1 467 851
Övriga fordringar	14	8 064	94 044
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	92 343	298 650
		<u>2 788 387</u>	<u>1 863 099</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	16	817 730	817 730
Summa omsättningstillgångar		3 606 117	2 680 829
SUMMA TILLGÅNGAR		20 167 991	19 616 030

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 843 984	1 718 901
Upplåtelseavgift		1 129 705	364 788
Yttre underhållsfond	17	2 338 512	2 355 822
		<u>5 312 201</u>	<u>4 439 511</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 889 551	1 752 141
Årets resultat		-82 872	120 100
		<u>1 806 679</u>	<u>1 872 241</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		7 118 880	6 311 752
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	18,23	11 970 000	-
		<u>11 970 000</u>	<u>-</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	270 000	12 492 500
Leverantörsskulder		244 185	268 183
Fond för inre underhåll	20	272 772	261 492
Övriga skulder	21	25 158	25 278
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	266 996	256 825
		<u>1 079 111</u>	<u>13 304 278</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 167 991	19 616 030

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	81 247	299 692
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	373 327	394 500
Erhållen ränta	454 574	694 192
Erlagd ränta	44	1 474
	-164 163	-181 066
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	290 455	514 600
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	290 779	-333 987
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-5 221	162 329
Kassaflöde från den löpande verksamheten	576 013	342 942
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	764 917	364 788
Egna bostadsrätter	125 083	55 212
Amortering av låneskulder	-252 500	-270 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	637 500	150 000
Årets kassaflöde	1 213 513	492 942
Likvida medel vid årets början	1 467 851	974 909
Likvida medel vid årets slut	2 681 364	1 467 851
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	2 681 364	1 467 851
	2 681 364	1 467 851

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för året 2020. Därför är det intressant att se på kassaflödesanalysen. Kassaflödesanalys visar pengar in och pengar ut. 2019 hade föreningen ett positivt kassaflöde på 492 942 kr, det betyder att de likvida medlen har ökat med den summan. År 2020 är denna summa 1 213 513 kr, vilket är ett väldigt starkt positivt kassaflöde. Det som till största del genererat detta starka positiva kassaflöde, är upplåtelse av de fyra sista lägenheterna som föreningen haft i sin ägo som såldes 2020. Det är även dessa lägenheter som bidragit till föreningens negativa resultat. Under tiden föreningen renoverade dem kunde de inte hyras ut, vilket resulterade i minskade intäkter i början av 2020 till lägenheterna blev sålda. Föreningens behållning är vid årets slut 2 681 364 kr som föreningen kan använda för att underhålla fastigheten.

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 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 1 429 kr/lgh för 2020, 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 4 876 971 kr

Yttre underhållsfond

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Avgifter	2 344 081	2 346 939
Hysesintäkter	6 000	340 630
Intäkter el	6 771	16 515
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	2 839	3 489
	<u>2 359 691</u>	<u>2 707 573</u>
<i>Avgår</i>		
Avsättning för fond för inre underhåll	-50 004	-50 004
Avgiftsbortfall	-55 883	-230 161
	<u>2 253 805</u>	<u>2 427 408</u>

Hysesintäkter för lägenheterna fram till upplåtelse har varit 0 kr 2020.
Detta då lägenheterna byggts om, därav lägre intäkter.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	3 020	3 020
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	4 062	62 127
	<u>7 082</u>	<u>65 147</u>

Not 4 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	211 071	165 553
Snöröjning och halkbekämpning	8 403	42 518
Reparationer	131 339	180 499
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	68 086	68 345
Uppvärmning	425 154	438 559
Vatten	160 934	148 199
Renhållning	147 155	131 278
Förvaltningskostnader	139 074	132 215
Försäkring	71 673	47 112
Fastighetsskatt/avgift	53 238	53 238
Kommunikation och media		
Datakommunikation	66 000	18 909
	<u>1 482 127</u>	<u>1 426 425</u>

Not 5 Periodisk underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll gemensamma utrymmen - mattläggning källare	97 875	41 050
Utfört underhåll installationer, ventiltion Vvx motorer	35 435	-
Utfört underhåll huskropp utvändigt - målning fönster	-	177 500
	<u>133 310</u>	<u>218 550</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmtrl	9 494	22 172
Telefon och porto mm	1 385	1 161
Kundförluster		1 227
Riskkostnader, juridiskt arvode	50	13 925
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	33 000	600
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	17 200	18 626
	<u>61 129</u>	<u>57 711</u>

Not 7 Personalkostnader

	2020	2019
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	63 900	34 200
Vicevärd	48 000	43 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	1 500	1 500
Sociala kostnader förtroendevalda	16 346	16 977
	<u>129 746</u>	<u>95 677</u>

15 000 kr i arvode som ligger på år 2020 avser 2019 års arvoden.

Not 8 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnader	373 327	394 500
	<u>373 327</u>	<u>394 500</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Övriga ränteintäkter	44	1 474
	<u>44</u>	<u>1 474</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	164 163	181 066
	<u>164 163</u>	<u>181 066</u>

Not 11 Statlig inkomstskatt

	2020	2019
Schablonintäkt räntefond	3 639	3 616
Outnyttjat underskott från tidigare år	-4 880 610	-4 884 226
Underlag för statlig inkomstskatt	<u>-4 876 971</u>	<u>-4 880 610</u>

Statlig inkomstskatt 21,4%

Not 12 Årets resultat

	2020	2019
Årets resultat	-82 872	120 100
Reservering till yttre underhållsfond	-116 000	-127 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	133 310	218 550
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>-65 562</u>	<u>211 650</u>

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

Not 13 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	26 919 399	26 919 399
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	-5 804 698	-5 410 198
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-373 327	-394 500
Summa ackumulerade avskrivningar	-6 178 025	-5 804 698
Bokfört värde byggnader	15 841 374	16 214 701
Bokfört värde mark	720 000	720 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	16 561 374	16 934 701
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1989):	14 400 000	14 400 000
Taxeringsvärde mark:	3 346 000	3 346 000

Not 14 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	-	85 980
Skattekonto	8 064	8 064
	8 064	94 044

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	16 500	16 500
Försäkring	75 357	71 673
Digital underhållsplan	486	477
Upplupen inbetalning upplåtelse	-	210 000
	92 343	298 650

Not 16 Kortfristiga placeringar

	Redovisat värde	Marknadsvärde
Räntefond Kort	817 730	817 730
	817 730	817 730

Not 17 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Fondbehållning vid årets början	2 355 822	2 447 372
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	116 000	127 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-133 310	-218 550
Fondbehållning vid årets slut	2 338 512	2 355 822

Not 18 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Swedbank	2023-05-25	1,19 %	6 762 500	6 962 500
Swedbank	2023-04-25	1,208 %	5 477 500	5 530 000
Totala skulder på bokslutsdagen			<u>12 240 000</u>	<u>12 492 500</u>
Nästa års amortering			-270 000	-270 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			<u>-1 080 000</u>	<u>-1 080 000</u>
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			10 890 000	11 142 500
Totala skulder på bokslutsdagen			12 240 000	12 492 500
Avgår kortfristig del			<u>-270 000</u>	<u>-12 492 500</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			11 970 000	-

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	270 000	270 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	-	12 222 500
	<u>270 000</u>	<u>12 492 500</u>

Not 20 Fond för inre underhåll

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Vid årets början	261 492	289 870
Årets avsättning	50 004	50 004
Uttag under året	<u>-38 724</u>	<u>-78 382</u>
Vid årets utgång	272 772	261 492

Not 21 Övriga skulder

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Personalens källskatt	16 320	16 410
Upplupna arbetsgivaravgifter	8 838	8 868
	<u>25 158</u>	<u>25 278</u>

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

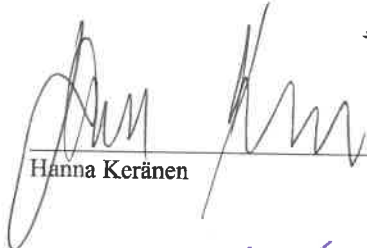
	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Räntor	12 101	8 658
Förutbetalda avgifter/hyror	185 663	178 257
Borevision	9 450	9 450
El	6 164	6 398
Fjärrvärme	43 405	43 974
Övrigt, fastighetsskötsel	10 213	10 088
	<u>266 996</u>	<u>256 825</u>

Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</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	<u>16 660 000</u>	<u>16 660 000</u>
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Haparanda 2021-04-13


Helena Olsson-Keisu



Hanna Keränen


Jouko Kilpeläinen


Silvo Salmela



Antero Nousiainen


Raimo Mathaldi


Gösta Mäkitaavola

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-04-26


Lars-Erik Kitt
Av föreningen vald revisor


BoRevision AB Pia Andersson
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Esplanaden i Haparanda för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisions sed i Sverige. Revisorerans 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 HSB brf Esplanaden i Haparanda för år 2020 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 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 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.

Haparanda den 26/4 2021



Pia Andersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Lars-Erik Kitt

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 omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÅTTELSE

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen., förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar(bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

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

Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

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

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

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

Vad är en bostadsrätt?

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