



# ÅRSREDOVISNING

**HSB:s Brf Hörnan i Haparanda**

797600-0328

**2019-01-01 - 2019-12-31**



**HSB – där möjligheterna bor**

### **Ekonomi**

Årsavgifterna höjdes senast med 2,5 % fr.o.m 2018-01-01. Årsavgifterna för år 2019 uppgick till i genomsnitt 578 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2020 och beslutat om 2,5 % höjning av årsavgifterna fr.o.m. 2020-01-01.

Årets avsättning till underhållsfond uppgår till 50 000 kr enligt beslutad budget.

### **Styrelsen**

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Matti Rissanen	ordförande
Alexandr Fomin	vice ordförande
Lena Perdahl	sekreterare
Mikael Gustafsson	miljöansvarig
Raija Laine	ledamot
Satu Hietala	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Matti Rissanen, Lena Perdahl och Raija Laine.

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

### **Firmatecknare**

Firmatecknare har varit Matti Rissanen, Alexandr Fomin, Lena Perdahl och Mikael Gustafsson, två i förening.

### **Revisorer**

Revisor har varit en av HSB:s Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

### **Valberedning**

Valberedning har varit styrelsen.

### **Representanter i HSB Norrs distriktsstämma**

Föreningens representant i HSB Norrs distriktsstämma har varit Matti Rissanen med Mikael Gustafsson som suppleant.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-26. Vid stämman deltog 9 medlemmar.

### **Väsentliga avtal**

<b>Avtalstyp</b>	<b>Leverantör</b>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Com Hem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
Städning	Haparanda Städ
El	Luleå Energi, Vattenfall
Fjärrvärme	Haparanda Värmeverk

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Hörnan i Haparanda, 797600-0328 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 fastigheterna Hörnan 3 och Hörnan 11. På fastigheterna har under år 1951-53 uppförts 2 flerfamiljshus med adress Västra Esplanaden 44, 46, 48-50.

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m<sup>2</sup></i>
1 rum och kök	6	246
2 rum och kök	18	1 064
3 rum och kök	6	456
4 rum och kök	2	201
Bostäder	32	1 967
Hyreslägenheter 2 rum och kök	2	97
Carportar	15	
Bilplatser med motorvärmare	14	

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

#### *Gjorda underhåll och investeringar*

1985 Fasad	2013 Lägenhetsdörrar
1993 Badrum, stambyte	2016 Målning av fönster
2002 Ventilation	2016 Lokaler ombyggda till två lägenheter
2003 Bastu och balkongtak	2017 Låscylindrar, Tvättmaskin, Torktumlare,
2006 Byte värmväxlare, målning av balkonger	Målning trappuppgång
2012 Carport, rivning av gammal garagebyggnad	2018 Takarbete, relining källare, utvändig målning fönster

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen i 2019-09-18. Då fanns ingenting att anmärka på.

Styrelsen uppdaterar underhållsplanen årligen.

### Medlemsinformation

Under året har 2 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 37 (37) 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	1 325	1 327	1 297	1 263	1 148
Resultat efter fin.poster i tkr	-99	-211	-47	38	-49
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	578	578	563	563	555
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	535	540	485	494	388
Låneskuld, kr/m2 totalyta	732	744	755	765	700
Genomsnittlig ränta lån i %	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	343	375	452	473	411
Sparande, kr/m2 totalyta*	64	55	93	-	-
Soliditet i %**	51	52	53	54	48

\*Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

\*\*Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

### Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	56 500	774 042	1 418 366	-212 537
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2019-06-26			-212 536	212 537
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-116 646	116 646	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		50 001	-50 001	
Årets resultat				-99 664
<b>Vid årets slut</b>	<b>56 500</b>	<b>707 397</b>	<b>1 272 475</b>	<b>-99 664</b>

### Resultatdisposition

#### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	Belopp i kr
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	1 272 475
Årets resultat	-99 664
<b>Totalt att disponera</b>	<b>1 172 811</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

#### Balanseras i ny räkning

**1 172 811**

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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 324 636	1 327 364
Övriga rörelseintäkter	3	22 570	6 814
		<u>1 347 206</u>	<u>1 334 178</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-1 103 283	-1 114 701
Underhåll	5	-116 646	-209 652
Övriga externa kostnader	6	-33 338	-23 369
Personalkostnader	7	-51 147	-53 760
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-114 781	-115 980
		<u>-1 419 195</u>	<u>-1 517 462</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-71 989</b>	<b>-183 284</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	144	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-27 288	-27 719
		<u>-27 144</u>	<u>-27 719</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-99 133</b>	<b>-211 003</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-99 133</b>	<b>-211 003</b>
<b>Aktuell skatt</b>	11	-531	-1 534
<b>Årets resultat</b>	12	<b>-99 664</b>	<b>-212 537</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	2 775 459	2 887 940
Inventarier	14	20 700	23 000
		<u>2 796 159</u>	<u>2 910 940</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>2 796 659</u></b>	<b><u>2 911 440</u></b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	2
Aktuell skattefordran		8 373	14 379
Avräkning HSB Norr ek för		466 399	404 087
Övriga fordringar	15	4 306	4 651
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	33 272	36 114
		<u>512 350</u>	<u>459 233</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	17	528 501	528 501
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>1 040 851</u></b>	<b><u>987 734</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>3 837 510</u></b>	<b><u>3 899 174</u></b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		56 500	56 500
Yttre underhållsfond	18	707 397	774 042
		<u>763 897</u>	<u>830 542</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 272 475	1 418 366
Årets resultat		-99 664	-212 537
		<u>1 172 811</u>	<u>1 205 829</u>
<b>Eget kapital vid räkenskapsårets slut</b>		<b>1 936 708</b>	<b>2 036 371</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	19,24	-	1 511 503
		-	<u>1 511 503</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	20	1 511 507	24 098
Leverantörsskulder		115 897	73 293
Aktuell skatteskuld		531	552
Fond för inre underhåll	21	99 438	92 578
Övriga skulder	22	5 151	6 547
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	168 278	154 232
		<u>1 900 802</u>	<u>351 300</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 837 510</b>	<b>3 899 174</b>

## 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 BFNR 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.

### *Fastighetskatt/kommunal avgift*

För flerbostadshus blir avgiften 1 377 kr/lgh för 2019, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

### *Inkomstskatt*

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent.

### *Yttre underhållsfond*

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



## Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Avgifter	1 136 760	1 136 760
Hysesintäkter	196 000	196 437
Intäkter el	3 453	5 156
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	4 419	5 007
	<u>1 340 632</u>	<u>1 343 360</u>
<i>Avgår</i>		
Avsättning för fond för inre underhåll	-15 996	-15 996
	<u>1 324 636</u>	<u>1 327 364</u>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Företagsstöd	470	550
Övrigt / Försäkringsersättningar, bonus och andrahandsuthyrning	22 100	6 264
	<u>22 570</u>	<u>6 814</u>

## Not 4 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	127 468	120 216
Snöröjning och halkbekämpning	47 508	60 813
Reparationer	39 016	101 485
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	80 239	81 467
Uppvärmning	421 086	386 374
Vatten	84 544	79 099
Renhållning	44 731	43 016
Förvaltningskostnader	118 588	110 883
Försäkring	24 748	22 600
Fastighetsskatt/avgift	33 537	27 531
Kommunikation och media		
Datakommunikation	51 000	51 000
Kabel-TV	30 818	30 217
	<u>1 103 283</u>	<u>1 114 701</u>

## Not 5 Underhåll

	2019	2018
Utförd underhåll installationer - Armaturer/Relining källarplan	16 238	26 825
Utfört underhåll huskropp utvändigt - Balkonger/Takarbeta, målning fönster	40 402	182 827
Utfört underhåll mark - Asfaltering	60 006	-
	<u>116 646</u>	<u>209 652</u>

## Not 6 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsinventarier, reklam, städning	18 239	6 202
Kontorsmaterial, Telefon och porto mm	-	557
Kundförluster	2	-
Bank- och inkasso och konsultkostnader	780	580
Bolagsverket, årsredovisningar, mm	257	2 430
Förenings- och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	14 060	13 600
	<u>33 338</u>	<u>23 369</u>

**Not 7 Personalkostnader**

	2019	2018
Föreningen har inga anställda		
Vicevärd har varit Matti Rissanen		
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
<i>Kostnader för förtroendevalda</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	8 500	8 100
Vicevärd	36 000	36 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	-	1 000
Sociala kostnader förtroendevalda	6 647	8 187
	<u>51 147</u>	<u>53 287</u>
<i>Kostnader för fastighetsskötsel</i>		
Övriga personalkostnader	-	473
	<u>51 147</u>	<u>53 760</u>

**Not 8 Avskrivningar**

	2019	2018
Byggnader	112 481	112 481
Inventarier	2 300	3 499
	<u>114 781</u>	<u>115 980</u>

**Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2019	2018
Övriga ränteintäkter	144	-
<b>Summa</b>	<u>144</u>	<u>-</u>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2019	2018
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	27 288	27 709
Övriga finansiella kostnader	-	10
<b>Summa</b>	<u>27 288</u>	<u>27 719</u>

**Not 11 Statlig inkomstskatt**

	2019	2018
Schablonintäkt Swedbank Robur	2 483	2 512
<b>Underlag för statlig inkomstskatt</b>	<u>2 483</u>	<u>2 512</u>
Årets skatt	531	552
Återförd skatt fg år	-	982
<b>Statlig inkomstskatt 21,4%</b>	<u>531</u>	<u>1 534</u>

**Not 12 Årets resultat**

	2019	2018
Årets resultat	-99 664	-212 537
Reservering till yttre underhållsfond	-50 000	-50 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	116 646	209 652
<b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b>	<u>-33 018</u>	<u>-52 885</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	7 907 753	7 907 753
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>7 907 753</b>	<b>7 907 753</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-5 024 499	-4 912 018
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-112 481	-112 481
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 136 980</b>	<b>-5 024 499</b>
Bokfört värde byggnader	2 770 773	2 883 254
Bokfört värde mark	4 686	4 686
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>2 775 459</b>	<b>2 887 940</b>
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1953):	8 600 000	7 000 000
Taxeringsvärde mark:	2 579 000	2 177 000

**Not 14 Inventarier**

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	67 662	67 662
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>67 662</b>	<b>67 662</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-44 662	-41 163
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 300	-3 499
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-46 962</b>	<b>-44 662</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>20 700</b>	<b>23 000</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	4 306	4 651
	<b>4 306</b>	<b>4 651</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Telenor	12 750	12 750
Com Hem	-	7 704
Dina försäkringar	18 178	15 660
HSB Norr	2 344	-
	<b>33 272</b>	<b>36 114</b>

**Not 17 Kortfristiga placeringar**

	Anskaffningsvärde	Redovisat värde	Marknadsvärde
Swedbank Robur	528 501	528 501	624 715
	<b>528 501</b>	<b>528 501</b>	<b>624 715</b>

**Not 18 Fond för yttre underhåll**

	2019-12-31	2018-12-31
Fondbehållning vid årets början	774 042	933 694
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	50 000	50 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-116 645	-209 652
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>707 397</b>	<b>774 042</b>

**Not 19 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	2020-10-09	1,79 %	1 511 507	1 535 601
Totala skulder på bokslutsdagen			1 511 507	1 535 601
Nästa års amortering			-27 729	-24 098
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-118 442	-111 735
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			1 365 336	1 399 768
Totala skulder på bokslutsdagen			1 511 507	1 535 601
Avgår kortfristig del			-1 511 507	-24 098
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>-</b>	<b>1 511 503</b>

**Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	27 729	24 098
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	1 483 778	-
	<b>1 511 507</b>	<b>24 098</b>

**Not 21 Fond för inre underhåll**

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	92 578	91 241
Årets avsättning	15 996	15 996
Uttag under året	-9 136	-14 659
<b>Vid årets utgång</b>	<b>99 438</b>	<b>92 578</b>

**Not 22 Övriga skulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	3 450	3 630
Upplupna arbetsgivaravgifter	1 701	2 257
Övriga kortfristiga skulder	-	660
	<b>5 151</b>	<b>6 547</b>

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Räntor	2 480	2 520
Förutbetalda avgifter/hyror	103 251	85 527
Borevision	9 050	8 750
El	9 486	9 474
Fjärrvärme	41 461	45 423
Bastustädning	2 550	2 538
	<b>168 278</b>	<b>154 232</b>

**Not 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2019-12-31	2018-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	3 313 500	3 313 500

***Eventalförpliktelser***

*Inga*

*Inga*

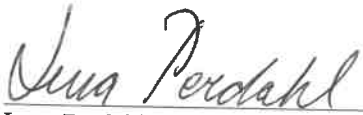
Haparanda 2020-05-11



Matti Rissanen



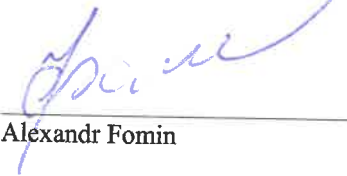
Mikael Gustafsson



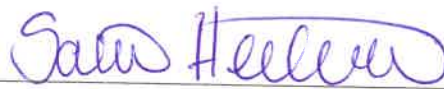
Lena Perdahl



Raija Laine



Alexandr Fomin



Satu Hietala

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-05-11



**Eeva-Riitta Salminen**  
Borevision 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 omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

### Ställda säkerheter

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

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Vad är en bostadsrättsförening?

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

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

### **Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?**

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

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

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 med ett s.k bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

### **Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?**

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

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

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse att föreningens ekonomi sköts på så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningen medlemmar väljer. En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli vräkt. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna årsavgifter mm genom panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.



**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 HSB Brf Hörnan i Haparanda, org.nr. 797600-0328

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hörnan i Haparanda för räkenskapsåret 2019.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

### Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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. Risker 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.

## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Hörnan i Haparanda för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Övrig upplysning

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha minst två revisorer varav en utses av HSB Riksförbund. Undertecknad revisor är utsedd av HSB Riksförbund och någon revisor vald av stämman föreligger ej.

### 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 19 / 5 2020



.....  
Eva-Riitta Salminen  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor