



ÅRSREDOVISNING

HSB:s Brf Ljungen i Haparanda
716415-7419

2018-01-01 - 2018-12-31



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Ljungen i Haparanda, 716415-7419 får härmed avge årsredovisning för 2018.

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 Ljungen 2, 3, 4 och 5. På fastigheterna har under år 1979 och 1980 uppförts 12 flerfamiljshus med adress Älgstråket 1-12. Föreningen har sitt säte i Haparanda kommun.

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m ²
1 rum och kök	2	
2 rum och kök	18	
3 rum och kök	25	
4 rum och kök	24	
5 rum och kök	15	
Bostäder	84	7 722
Garageplatser	84	
Bilplatser	16	

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

Gjorda underhåll och investeringar

1999	Markarbeten	2013	15 st balkongdörrsbyten, nya varmvattenberedare
2000	Garageportar	2013	Isolering kallvind
2002	Byte ytterpanel	2014	Balkongdörrar, nya varmvattenberedare
2006	Snörasskydd	2015	Balkongdörrar, nya varmvattenberedare
2008	Ombyggnad ventilation	2016	Fönster (en del)
2010	Asfaltering	2016	Stuprör och rännor
2012	Målning av fasader, kallvind	2017	Snörasskydd hus 5 och 2
		2018	Fönster

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Fönsterbyte har slutförts.
- Reparationer efter brand- och vattenskada.
- Reparationer taken för garagelängder
- Förnyande av kabel till kabel-tv

Styrelsen har inte genomfört den stadgeenliga besiktningen.

Styrelsen uppdaterar årligen sin underhållsplan. Det närmaste åren planerar styrelsen:

- Lagning balkongplattor

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 1% from 2018-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2019 och beslutat om att höja årsavgifterna med 1%. Årsavgifterna under 2018 uppgick till i genomsnitt 588 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 343 000 kr överensstämmer med budget.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Britt-Marie Snäll	ordförande
Marjatta Takkinen	vice ordförande
Saara Laatikainen	sekreterare
Kaarina Hautaniemi	ledamot
Hannu Kwick	ledamot
Riitta Mehtälä	ledamot
Eero Juntura	ledamot
Tommi Lehto	ledamot
Sanna Myllymäki	utsedd av HSB Norr

Suppleanter
Eva Pajunen
Sisko Laakso

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Britt-Marie Snäll, Eero Juntura, Saara Laatikainen och Riitta Mehtälä bland ordinarie samt bland suppleanterna Eva Pajunen och Sisko Laakso.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Britt-Marie Snäll, Marjatta Takkinen, Saara Laatikainen och Riitta Mehtälä, två i förening.

Revisorer

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

Valberedning

Valberedning har varit Sisko Laakso och Eero Juntura med Sisko Laakso som sammankallande.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Riitta Mehtälä samt Marjatta Takkinen som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-24. Vid stämman deltog 15 medlemmar. På föreningsstämman togs andra beslutet i att anta HSBs normalstadgar 2011 ver 5.

Fritidsverksamhet

Handarbets- och pusselkväll 1 gång/vecka har annordnats under året med Saara Laatikainen som ansvarig.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Bredbandsbolaget/Telenor
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
El	Luleå energi och Vattenfall
Fastighetsförsäkring	Dina Försäkringar Nord

Medlemsinformation

Under året har 12 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 98 (97) 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.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning i tkr	4 704	4 649	4 599	4 493	4 412
Resultat efter fin.poster i tkr	2 408	1 545	1 354	1 748	1 509
Årsavgifter bostäder, kr/m2	588	582	576	568	559
Driftskostnad, kr/m2	329	268	214	220	209
Låneskuld, kr/m2	1 466	1 565	1 664	1 798	1 898
Genomsnittlig ränta lån i %	1,6	1,8	2,3	2,9	3,5
Yttre underhållsfond, kr/m2	252	228	203	193	119
Sparande, kr/m2 totalyta*	394	280	-	-	-
Soliditet i %**	50	43	37	32	25

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Under 2016 har vissa poster i resultaträkningen klassificerats på annat sätt än tidigare år. 2015 års siffror har anpassats till 2016 års omklassificering. 2014 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig. Posterna som omrubricerats är av mindre karaktär.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 11 323 280 kr. Under året har föreningen amorterat 765 351 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 15 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	592 700	1 761 767	5 897 620	1 545 298
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2017-06-13			1 545 298	-1 545 298
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-160 268	160 268	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		343 000	-343 000	
Årets resultat				2 408 470
Vid årets slut	592 700	1 944 499	7 260 186	2 408 470

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

Årets resultat

Totalt att disponera

Belopp i kr

7 260 186

2 408 470

9 668 656

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning

9 668 656

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 703 947	4 649 231
Övriga rörelseintäkter	3	1 453 643	31 234
		<u>6 157 590</u>	<u>4 680 465</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-2 541 965	-2 071 447
Underhåll	5	-160 268	-150 375
Övriga externa kostnader	6	-84 012	-71 222
Personalkostnader	7	-129 310	-149 648
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-471 058	-465 586
Övriga rörelsekostnader	9	-182 735	-
		<u>-3 569 348</u>	<u>-2 908 279</u>
Rörelseresultat		2 588 242	1 772 186
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	1 906	2 227
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-181 678	-229 115
		<u>-179 772</u>	<u>-226 888</u>
Resultat efter finansiella poster		2 408 470	1 545 298
Resultat före skatt		2 408 470	1 545 298
Årets resultat	12	2 408 470	1 545 298

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	21 219 914	18 766 689
Pågående nyanläggningar och förskott	15	-	1 208 191
		<u>21 219 914</u>	<u>19 974 880</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		21 220 414	19 975 380
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 050	61 053
Aktuell skattefordran		3 302	5 150
Avräkning HSB Norr ek för		1 466 069	2 808 621
Övriga fordringar	16	91 875	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	1 562 115	116 396
		<u>3 130 411</u>	<u>2 991 220</u>
<i>Kassa och bank</i>		9 785	10 035
Summa omsättningstillgångar		3 140 196	3 001 255
SUMMA TILLGÅNGAR		24 360 610	22 976 635

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		592 700	592 700
Yttre underhållsfond		1 944 499	1 761 767
		<u>2 537 199</u>	<u>2 354 467</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 260 186	5 897 620
Årets resultat		2 408 470	1 545 298
		<u>9 668 656</u>	<u>7 442 918</u>
Summa eget kapital		12 205 855	9 797 385
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	18,23	7 666 335	11 374 267
		<u>7 666 335</u>	<u>11 374 267</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	3 656 945	714 364
Leverantörsskulder		155 068	168 370
Fond för inre underhåll	20	355 368	349 503
Övriga skulder	21	18 685	30 155
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	302 354	542 591
		<u>4 488 420</u>	<u>1 804 983</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 360 610	22 976 635

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges. Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,6% på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

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

Finansiella tillgångar och skulder

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen. Jämförelsetalen mellan 2017 och 2018 är inte omräknade.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Intäkteredovisning

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

Fastighetsskatt på bostäder ersattes av en kommunal avgift fr o m 2008-01-01. För flerbostadshus blir avgiften 1 337 kr/lgh för 2018, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Skatt

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 22 procent. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 15 550 003 kr.

Yttre underhållsfond

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

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Avgifter	4 537 894	4 492 920
Hysesintäkter	34 300	34 650
Intäkter el	25 303	17 192
Intäkter bredband	151 200	151 200
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	14 104	14 336
Intäkter gemensamhetsutrymmen	27 045	23 276
	<u>4 789 846</u>	<u>4 733 574</u>
<i>Avgår</i>		
Avsättning för fond för inre underhåll	-83 999	-83 999
Rabatter/Avdrag	-1 900	-344
	<u>4 703 947</u>	<u>4 649 231</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	5 140	7 959
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm*	1 448 503	23 275
	<u>1 453 643</u>	<u>31 234</u>

* Avser en ersättning för försäkringsskada på 1 434 923 kr

Not 4 Drift

	2018	2017
Fastighetsskötsel	245 241	161 152
Reparationer*	871 531	400 755
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	229 527	272 347
Vatten	324 645	420 990
Renhållning	228 529	210 823
Förvaltningskostnader	203 797	182 862
Försäkring	119 554	106 186
Fastighetsskatt/avgift	112 308	110 460
Kommunikation och media		
Datakommunikation	126 000	126 299
Kabel-TV	80 833	79 573
	<u>2 541 965</u>	<u>2 071 447</u>

* Avser bland annat försäkringsskada, brandskada

Not 5 Underhåll

	2018	2017
Utförd underhåll installationer	39 194	-
Utfört underhåll huskropp utvändigt, snörrasskydd	121 074	150 375
	<u>160 268</u>	<u>150 375</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsinventarier	6 862	1 143
Telefon, kreditupplysning, kontorsmaterial	3 171	1 679
Kundförluster	37 828	1 113
Inkasso, bankkostnader	4 157	28 957
Bolagsverket, årsredovisningar, gåvor	2 794	9 130
Medlemskap HSB	29 200	29 200
	<u>84 012</u>	<u>71 222</u>

Not 7 Personalkostnader

	2018	2017
Vicevärdar har varit: Tommi Lehto och Eero Juntura		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för förtroendevalda</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut*	54 600	71 900
Vicevärd	48 000	44 945
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 000	1 500
Sociala kostnader förtroendevalda	24 594	31 303
	<u>129 194</u>	<u>149 648</u>

Övriga personalkostnader	116	-
	<u>129 310</u>	<u>149 648</u>

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018	2017
Byggnader	471 058	460 386
Inventarier	-	5 200
	<u>471 058</u>	<u>465 586</u>

Not 9 Övriga rörelsekostnader

	2018	2017
Restvärdesavskrivning brandskada lgh	182 735	-
	<u>182 735</u>	<u>-</u>

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018	2017
Övriga ränteintäkter	1 906	2 227
Summa	<u>1 906</u>	<u>2 227</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	181 678	228 865
Övriga finansiella kostnader	-	250
Summa	<u>181 678</u>	<u>229 115</u>

Not 12 Årets resultat

	2018	2017
Årets resultat	2 408 470	1 545 298
Reservering till yttre underhållsfond	-343 000	-347 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	160 268	150 375
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	2 225 738	1 348 673

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

Not 13 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	27 809 299	27 809 299
Årets anskaffning, fönster	1 939 762	-
Årets anskaffning lgh invändigt	1 167 256	-
Utangering lgh invändigt	-240 960	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	30 675 357	27 809 299
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-9 580 389	-9 120 003
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-471 058	-460 386
Utangering invändigt lgh	58 225	-
Summa ackumulerade avskrivningar	-9 993 222	-9 580 389
Bokfört värde byggnader	20 682 135	18 228 910
Bokfört värde mark	537 779	537 779
Summa bokfört värde byggnader och mark	21 219 914	18 766 689
Taxeringsvärde byggnader:	31 000 000	31 000 000
Taxeringsvärde mark:	7 200 000	7 200 000

Not 14 Inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	228 086	228 086
Årets anskaffningar	-	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	228 086	228 086
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-228 086	-222 886
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	-	-5 200
Summa ackumulerade avskrivningar	-228 086	-222 886
Planenligt restvärde vid årets slut	-	-

Not 15 Pågående nyanläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	1 208 191	1 208 191
Aktivering fönsterbyte	-1 208 191	-
Redovisat värde vid årets slut	-	1 208 191

Not 16 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga kortfristiga fordringar, påminnelseavgift, fordran boende brandskada	88 466	-
Skattekonto	3 409	-
	<u>91 875</u>	<u>-</u>

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Com Hem	20 611	20 199
Fastighetsförsäkring	96 081	71 520
Telenor	10 500	10 500
Fördröjd betalning SKV dec-17	-	14 177
Ersättning försäkringsskada	1 434 923	-
	<u>1 562 115</u>	<u>116 396</u>

Not 18 Skulder till kreditinstitut

	Ränte konv. datum	Ränta	2018-12-31	2017-12-31
SWBK	2019-04-25	1,31	433 400	472 800
SWBK	2019-08-23	2,15	105 560	171 535
SWBK	2019-08-23	2,15	786 669	837 754
SWBK	2019-09-25	1,29	1 850 000	1 950 000
SWBK	2020-01-24	1,33	628 056	665 004
SWBK	2020-02-25	1,45	1 071 860	1 143 320
Stadshypotek	2021-03-30	1,38	1 331 652	1 388 320
Stadshypotek	2021-09-30	1,15	1 316 520	1 431 000
Stadshypotek	2022-09-30	1,7	460 592	513 232
SWBK	2022-02-25	1,758	943 133	1 009 548
SWBK	2022-10-25	1,67	954 214	1 003 146
SWBK	2023-04-25	1,75	1 441 624	1 502 972
Avgår kortfristig del			-3 656 945	-714 364
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			<u>7 666 335</u>	<u>11 374 267</u>

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till	2 712 311	2 765 091
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	7 947 592	8 609 176
	<u>10 659 903</u>	<u>11 374 267</u>

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	737 776	714 364
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	2 919 169	-
	<u>3 656 945</u>	<u>714 364</u>

Not 20 Fond för inre underhåll

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	349 503	323 388
Årets avsättning	83 999	83 999
Uttag under året	-78 134	-57 884
Vid årets utgång	<u>355 368</u>	<u>349 503</u>

Not 21 Övriga skulder

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Personalens källskatt	7 530	7 140
Upplupna arbetsgivaravgifter	4 402	4 622
Övriga kortfristiga skulder	6 753	7 719
Skattekonto	-	10 674
	<u>18 685</u>	<u>30 155</u>

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Räntor	10 540	31 161
Förutbetalda avgifter/hyror	254 081	337 377
Borevision	8 850	8 670
El	28 883	56 699
Vatten	-	102 659
Övrigt	-	6 025
	<u>302 354</u>	<u>542 591</u>

Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar

Ställda säkerheter

Uttaga panter i fastighet	<u>22 335 000</u>	<u>22 235 000</u>
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	22 335 000	22 235 000

Eventalförpliktelser

Inga *Inga*

Haparanda 2019-04-23


Britt-Marie Snäll



Marjatta Takkinen


Saara Laatikainen


Kaarina Hautaniemi


Sisko Laakso (Suppleant)
Hannu Kvick



Riitta Mehtälä


Eero Juntura


Tommi Lehto


Sanna Myllymäki

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2019-04-25


Kari Hartomaa
Av föreningen vald revisor


Anna Maria Christiansson

BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSBs brf Ljungen i Haparanda, Haparanda, org.nr. 7164157419

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Ljungen i Haparanda, Haparanda för år 2018.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisoremas 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSBs brf Ljungen i Haparanda, Haparanda år 2018 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 fortlopande 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 revisionsred 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 revisionsred 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 25/4 2019

Anna Maria Christiansson

Kari Hartomaa

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

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 (försäkringshyror, 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 omförelse 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 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 gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi. Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmarnas intresse - framförallt de ekonomiska - på bästa sätt. En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration mm.

Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?

Det finns inga arvodesnivåer som kan sägas vara normala. Alltifrån inget arvode alls till relativt höga belopp förekommer. Det är ansvarsfullt att vara styrelseledamot men också givande. Lagen säger inget om arvodering, men i stadgarna finns oftast en bestämmelse om arvode ska fattas av ordinarie föreningsstämma.

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras men ett s.k bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

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

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

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

Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas i överlåtelseavtalet; vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses och priset. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättningarna att det står i stadgarna. Vem som ska betala överlåtelseavgiften framgår av föreningens stadgar.