



# ÅRSREDOVISNING

**HSB:s Brf Rektorn i Haparanda**  
716415-8532

**2018-01-01 - 2018-12-31**



**HSB – där möjligheterna bor**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Rektorn i Haparanda, 716415-8532 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 fastigheten Rektorn 9. På fastigheten har under år 1987 uppförts 2 flerfamiljshus och 1 småhus med adress Strandgatan 5 och Nygatan 3-5. 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 <sup>2</sup>
2 rum och kök	6	
3 rum och kök	5	
4 rum och kök	2	
Bostäder	13	1 012
Carportar	6	
Bilplatser med motorvärmare	7	

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

#### Gjorda underhåll och investeringar

2009	Utvändig målning av husen
2013	Asfaltering av gård
2016	Målning Piponska huset och blå huset
2017	Fortsättning målning Piponska huset och blå huset
2018	Byte dörrar

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder.  
- Byte dörrar

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2017-05-01. Då konstaterades att ytterdörrarna borde bytas, vilket gjordes 2018.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen följande större åtgärder.  
-Byte ventilationssystem

#### Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 1 % from 2018-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2019 och beslutat att höja årsavgifterna med 1 % from 2019-01-01. Årsavgifterna under 2018 uppgick till i genomsnitt 919 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 100 000 kr överensstämmer med budget.

#### **Styrelsen**

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Pekka Hanski	ordförande
Lars Suo	sekreterare
Elias Palo	ledamot
Marketta Wähäjärvi	ledamot
Kristian Snäll	utsedd av HSB Norr tom 181231

#### **Suppleanter**

Stefan Karinen

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Pekka Hanski, Lars Suo och Marketta Wähäjärvi.

Styrelsen har under året hållit 3 styrelsemöten.

#### ***Firmatecknare***

Firmatecknare har varit Pekka Hanski, Lars Suo, Elias Palo och Marketta Wähäjärvi, två i förening.

#### **Revisorer**

Revisorer har varit Evy Ruotimaa med Albin Bucht som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

#### **Valberedning**

Valberedning har varit styrelsen med styrelsen som sammankallande.

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

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Pekka Hanski samt Elias Palo som suppleant.

#### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-12. Vid stämman deltog 8 medlemmar.

Stämman beslutar att anta HSBs normalstadgar 2011 ver 5 i första läsningen.

#### **Väsentliga avtal**

<b><i>Avtalstyp</i></b>	<b><i>Leverantör</i></b>
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
El	Luleå energi, vattenfall
Fjärrvärme	Haparanda Värmeverk

#### **Medlemsinformation**

Under året har 2 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 16 (16) 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

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning i tkr	948	933	927	917	891
Resultat efter fin.poster i tkr	338	274	-46	229	203
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	919	910	901	892	883
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	415	428	401	438	407
Låneskuld, kr/m2 totalyta	3 941	4 095	4 238	4 372	4 506
Genomsnittlig ränta lån i %	1,6	1,7	1,9	2,3	3,3
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	518	419	381	595	400
Sparande, kr/m2 totalyta	440	405	-	-	-
Soliditet i %**	35,0	30,6	26,8	27,0	23,0

\* 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 3 988 677 kr. Under året har föreningen amorterat 155 270 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 26 år.

### Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	469 001	423 730	752 015	274 431
Resultatdisposition efter stämmobeslut 2017-06-19			274 431	-274 431
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-	-	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		100 000	-100 000	
Årets resultat				338 449
<b>Vid årets slut</b>	<b>469 001</b>	<b>523 730</b>	<b>926 446</b>	<b>338 449</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	Belopp i kr
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	926 446
Årets resultat	338 449
<b>Totalt att disponera</b>	<b>1 264 895</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>1 264 895</b>
--------------------------------	------------------

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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	947 891	933 183
Övriga rörelseintäkter	3	1 870	341
		<u>949 761</u>	<u>933 524</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-420 170	-433 346
Underhåll	5	-	-31 250
Övriga externa kostnader	6	-13 396	-10 459
Personalkostnader	7	-8 045	-9 637
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-106 996	-104 232
		<u>-548 607</u>	<u>-588 924</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>401 154</b>	<b>344 600</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	977	220
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-63 682	-70 389
		<u>-62 705</u>	<u>-70 169</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>338 449</b>	<b>274 431</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>338 449</b>	<b>274 431</b>
<b>Årets resultat</b>	11	<b>338 449</b>	<b>274 431</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	5 375 099	5 357 720
Pågående nyanläggningar och förskott	13	18 750	-
		<u>5 393 849</u>	<u>5 357 720</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 394 349</b>	<b>5 358 220</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		81	1
Aktuell skattefordran		1 743	1 743
Avräkning HSB Norr ek för		1 041 767	890 999
Övriga fordringar	14	461	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	14 633	15 149
		<u>1 058 685</u>	<u>907 892</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 058 685</b>	<b>907 892</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 453 034</b>	<b>6 266 112</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		469 001	469 001
Yttre underhållsfond	16	523 730	423 730
		<u>992 731</u>	<u>892 731</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		926 446	752 015
Årets resultat		338 449	274 431
		<u>1 264 895</u>	<u>1 026 446</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 257 626</b>	<b>1 919 177</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17,22	3 097 609	3 998 083
		<u>3 097 609</u>	<u>3 998 083</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	891 068	145 864
Leverantörsskulder		33 783	42 348
Fond för inre underhåll	19	62 258	63 789
Övriga skulder	20	4 645	4 270
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	106 045	92 581
		<u>1 097 799</u>	<u>348 852</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 453 034</b>	<b>6 266 112</b>

## 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.

#### *Övriga tillgångar och skulder*

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

#### *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.

#### *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 1 337 kr/lgh för 2018, 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 ränteutgifter 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 3 327 423 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. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.



**Not 2 Nettoomsättning**

	2018	2017
Avgifter	930 432	921 240
Hysesintäkter	11 300	11 500
Intäkter el	3 428	-
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	2 731	443
	<u>947 891</u>	<u>933 183</u>

*Avgår*

	<u>947 891</u>	<u>933 183</u>
--	----------------	----------------

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	460	340
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	1 410	1
	<u>1 870</u>	<u>341</u>

**Not 4 Drift**

	2018	2017
Fastighetsskötsel	27 063	16 244
Reparationer	3 556	32 227
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	32 406	30 927
Uppvärmning	179 784	181 984
Vatten	35 961	35 334
Renhållning	31 380	30 898
Förvaltningskostnader	65 894	62 949
Försäkring	14 943	13 803
Fastighetsskatt/avgift	16 143	16 143
Kommunikation och media		
Kabel-TV	13 040	12 837
	<u>420 170</u>	<u>433 346</u>

**Not 5 Underhåll**

	2018	2017
Utfört underhåll huskropp utvändigt, målning	-	31 250
	<u>-</u>	<u>31 250</u>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2018	2017
Garageplatser extern, förbrukningsmtrl	4 139	1 177
Telefon och porto mm	401	-
Riskkostnader	56	678
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	900	704
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	7 900	7 900
	<u>13 396</u>	<u>10 459</u>

**Not 7 Personalkostnader**

	2018	2017
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
<i>Kostnader för förtroendevalda</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	5 300	4 500
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	1 300	1 300
Sociala kostnader förtroendevalda	1 445	1 198
	<u>8 045</u>	<u>6 998</u>
<i>Kostnader för fastighetsskötsel</i>		
Löner för fastighetsskötsel	-	2 100
Sociala kostnader	-	344
Övriga personalkostnader	-	195
	<u>8 045</u>	<u>9 637</u>

**Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2018	2017
Byggnader	106 996	104 232
	<u>106 996</u>	<u>104 232</u>

**Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2018	2017
Övriga ränteintäkter	977	220
	<u>977</u>	<u>220</u>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2018	2017
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	63 663	70 389
Övriga finansiella kostnader	19	-
	<u>63 682</u>	<u>70 389</u>

**Not 11 Årets resultat**

	2018	2017
Årets resultat	338 449	274 431
Reservering till yttre underhållsfond	-100 000	-69 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-	31 250
<b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b>	<u>238 449</u>	<u>236 681</u>

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

**Not 12 Byggnader och mark**

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	6 680 000	6 680 000
-Årets anskaffningar, dörrar	124 375	-
-Årets utrangeringar, dörrar	-43 420	-
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>6 760 955</b>	<b>6 680 000</b>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-1 681 268	-1 577 036
-Årets utrangering	43 420	-
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-106 996	-104 232
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 744 844</b>	<b>-1 681 268</b>
Bokfört värde byggnader	5 016 111	4 998 732
Bokfört värde mark	358 988	358 988
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>5 375 099</b>	<b>5 357 720</b>
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1989):	4 369 000	4 369 000
Taxeringsvärde mark:	1 012 000	1 012 000

**Not 13 Pågående nyanläggningar**

	2018-12-31	2017-12-31
Investering, ventilation	18 750	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>18 750</b>	<b>-</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	461	-
	<b>461</b>	<b>-</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Com Hem	3 325	3 259
Dina Försäkringar	11 308	9 290
Fördröjd betalning skatteverket dec-17	-	2 600
	<b>14 633</b>	<b>15 149</b>

**Not 16 Yttre underhållsfond**

	2018-12-31	2017-12-31
Fondbehållning vid årets början	423 730	385 980
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	100 000	69 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-	-31 250
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>523 730</b>	<b>423 730</b>

**Not 17 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
SWBK	2019-03-28	2,201	41 105	51 377
SWBK	2019-06-19	1,52	734 215	759 020
SWBK	2020-02-25	1,45	1 412 000	1 428 000
SWBK	2022-04-25	1,65	1 801 357	1 905 550
Avgår kortfristig del			-891 068	-145 864
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>3 097 609</b>	<b>3 998 083</b>

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till	573 201	583 456
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	3 274 573	3 414 627
	<b>3 847 774</b>	<b>3 998 083</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	140 903	145 864
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	750 165	-
	<b>891 068</b>	<b>145 864</b>

**Not 19 Fond för inre underhåll**

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Vid årets början	63 789	63 789
Uttag under året	-1 531	
<b>Vid årets utgång</b>	<b>62 258</b>	<b>63 789</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Personalens källskatt	1 980	1 740
Upplupna arbetsgivaravgifter	985	858
Övriga kortfristiga skulder	1 680	-
Skatteskuld, fördröjd betalning SKV dec-17	-	1 672
	<b>4 645</b>	<b>4 270</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Räntor	5 556	8 610
Förutbetalda avgifter/hyror	65 437	51 464
Borevision	7 700	7 650
El	6 075	5 234
Fjärrvärme	19 477	19 623
Gräsklippning 2018	1 800	-
	<b>106 045</b>	<b>92 581</b>

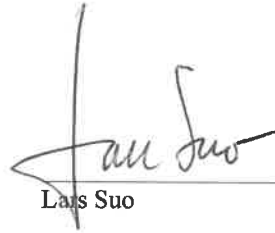
**Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>5 882 000</b>	<b>5 607 000</b>
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Haparanda 2019-<sup>04.15</sup>.....




Pekka Hanski



Lars Suo



Elias Palo



Marketta Wähäjärvi

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2019-<sup>04.25</sup>.....



Evy Ruotimaa  
Av föreningen vald revisor



Pia Andersson  
Borevision AB  
av HSB Riksförbund utsedda revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSBs brf Rektorn i Haparanda, Haparanda, org.nr. 7164158532

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Rektorn 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 revisionsssed i Sverige. Revisoremans 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Rektorn 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 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:


- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Övertorneå den 25/11 2019



Pia Andersson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Evy Ruotimaa

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.

## 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 sköt på så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningen medlemmar väljer. En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli vräkt. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna årsavgifter mm genom panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

**Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?**

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