



ÅRSREDOVISNING

HSB:s Brf Skrivaren i Haparanda
716465-4019

2019-01-01 - 2019-12-31



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Skrivaren i Haparanda, 716465-4019 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 Arkitekten 9, Skrivaren 4, Råstenen 12 och Ritaren 5. På fastigheterna har under år 1992 uppförts 21 småhus med adress Arkitektvägen 1-17, 19, 21, 23, 25. Föreningen har sitt säte i Haparanda kommun.

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
3 rum och kök	7	
4 rum och kök	14	
Bostäder	21	2 048

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

Gjorda underhåll och investeringar

2001	Utvändig målning av husen	2011	Montering av snörasskydd
2005	Byte av vitvaror	2013	Montering av snörasskydd
2008	Montering av snörasskydd	2016	Målning, brädbyte, byte 5 garagedörrar, värmeväxlare
2010	Ventilation, byte av köksfläktar	2017	Byte av samtliga fjärrvärmeaggregat och filterbyte

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder.

Styrelsen uppdaterar årligen sin underhållsplan.

Ekonomi

Årsavgifterna sänktes med 5 % från och med 2019-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2020 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 508 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 75 000 kr överensstämmer med budget.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Jan Öhman
Johanna Kunnari
Alvar Niemelä
Johannes Koivuniemi
Markku Elgland
Sari Persson

Ordförande
Sekreterare
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Utsedd av HSB Norr

Suppleanter
Susanna Kunnari
Minna Gustavsson

Utsedd av HSB Norr

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Johanna Kunnari, Johannes Koivuniemi, Alvar Niemelä och Jan Öhman, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit styrelsen med Jan Öhman som sammankallande.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Jan Öhman med Alvar Niemelä som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-14. Vid stämman deltog 11 medlemmar.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Kabel-TV	Com Hem
Administration	HSB Norr
Snöskottning	BDX
El	Vattenfall

Medlemsinformation

Under året har två lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 29 (28) 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	1 008	1 065	1 120	1 181	1 154
Resultat efter fin.poster i tkr	216	65	329	-555	103
Årsavgifter bostäder, kr/m2	508	535	563	593	581
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	170	285	158	151	319
Låneskuld, kr/m2 totalyta	4 109	4 244	4 392	4 539	4 665
Genomsnittlig ränta lån i %	1,4	1,3	1,7	1,4	2,5
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	683	653	640	598	995
Sparande, kr/m2 totalyta	254	192	298	-	-
Soliditet i %**	47,9	46,4	45,4	43,4	45,0

*Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 8 415 728 kr. Under året har föreningen amorterat 272 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 31 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 093 001	1 337 005	5 241 841	65 189
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2018-06-07			65 189	-65 189
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-14 119	14 119	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		75 000	-75 000	
Årets resultat				215 741
Vid årets slut	1 093 001	1 397 886	5 246 149	215 741

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	5 246 149
Årets resultat	215 741
Totalt att disponera	5 461 890

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **5 461 890**

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 007 980	1 064 653
Övriga rörelseintäkter	3	-	139 633
		<u>1 007 980</u>	<u>1 204 286</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-348 418	-583 225
Underhåll	5	-14 119	-47 690
Övriga externa kostnader	6	-21 399	-14 357
Personalkostnader	7	-	-96 808
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-290 509	-281 048
		<u>-674 444</u>	<u>-1 023 129</u>
Rörelseresultat		333 536	181 157
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	66	88
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-117 861	-116 056
		<u>-117 795</u>	<u>-115 968</u>
Resultat efter finansiella poster		215 741	65 189
Resultat före skatt		215 741	65 189
Årets resultat	11	215 741	65 189

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	15 365 633	15 644 050
Inventarier	13	64 134	28 912
		<u>15 429 767</u>	<u>15 672 962</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		15 430 267	15 673 462
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuell skattefordran		5 483	5 483
Avräkning HSB Norr ek för		1 079 494	931 172
Övriga fordringar	14	5 789	5 788
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	69 463	39 460
		<u>1 160 229</u>	<u>981 903</u>
Kassa och bank		3 000	3 000
Summa omsättningstillgångar		1 163 229	984 903
SUMMA TILLGÅNGAR		16 593 496	16 658 365

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 093 001	1 093 001
Yttre underhållsfond	16	1 397 886	1 337 005
		<u>2 490 887</u>	<u>2 430 006</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 246 149	5 241 841
Årets resultat		215 741	65 189
		<u>5 461 890</u>	<u>5 307 030</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		<u>7 952 777</u>	<u>7 737 036</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17,22	8 113 728	2 597 221
		<u>8 113 728</u>	<u>2 597 221</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	302 000	6 090 507
Leverantörsskulder		1 114	11 457
Fond för inre underhåll	19	110 153	108 271
Övriga skulder	20	-	20 199
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	113 724	93 674
		<u>526 991</u>	<u>6 324 108</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>16 593 496</u>	<u>16 658 365</u>

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 - 120 år och sker i snitt med 1,4 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 5 - 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Finansiella tillgångar och skulder

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

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

Övriga tillgångar och skulder

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

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För småhus blir avgiften 8 049 kr/lgh för 2019, dock högst 0,75 % av taxeringsvärdet för bostäder.

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.

Föreningens underskottsavdrag uppgår till 1 790 793 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 omförföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Avgifter	1 040 928	1 095 612
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	4 156	6 145
	1 045 084	1 101 757
<i>Avgår</i>		
Avsättning för fond för inre underhåll	-37 104	-37 104
	1 007 980	1 064 653

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	-	5 870
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	-	133 763
	-	139 633

Not 4 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	4 408	3 870
Snöröjning och halkbekämpning	61 566	94 156
Reparationer	59 427	272 506
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	10 119	10 773
Förvaltningskostnader	79 305	77 695
Försäkring	57 074	48 159
Fastighetsskatt/avgift	53 609	53 609
Kommunikation och media		
Kabel-TV	22 910	22 457
	348 418	583 225

Not 5 Periodisk underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll bostäder (byte ytterdörr)	14 119	-
Utfört underhåll huskropp utvändigt, målning 5 garageportar	-	47 690
	14 119	47 690

Not 6 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsmtrl	7 094	551
Kreditupplysning, kontorsmtrl	2 144	800
Riskkostnader	160	-
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	1 701	2 706
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	10 300	10 300
	21 399	14 357

Not 7 Personalkostnader

Fasta arvodet rörande verksamhetsåret 2019 har kostnadsförts på december 2018. 2018 innehåller därför kostnader för två års arvoden och 2019 har på grund av detta ingen kostnad. 35 500 kr av kostnaden på 2018 är hänförlig till arvoden som avser 2019.

	2019	2018
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	-	75 200
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	-	500
Sociala kostnader förtroendevalda	-	21 108
	<u>-</u>	<u>96 808</u>

Not 8 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader	278 417	278 419
Inventarier	12 092	2 629
	<u>290 509</u>	<u>281 048</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Övriga ränteintäkter	66	88
	<u>66</u>	<u>88</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	117 740	116 047
Övriga finansiella kostnader	121	9
	<u>117 861</u>	<u>116 056</u>

Not 11 Årets resultat

	2019	2018
Årets resultat	215 741	65 189
Reservering till yttre underhållsfond	-75 000	-74 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	14 119	47 690
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	154 860	38 879

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

Not 12 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	23 021 923	23 021 923
Summa akkumulerade anskaffningsvärde byggnader	23 021 923	23 021 923
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
Nedskrivning av fastighet	-3 000 000	-3 000 000
	-3 000 000	-3 000 000
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-5 898 133	-5 619 714
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-278 417	-278 419
Summa akkumulerade avskrivningar	-6 176 550	-5 898 133
Bokfört värde byggnader	13 845 373	14 123 790
Bokfört värde mark	1 520 260	1 520 260
Summa bokfört värde byggnader och mark	15 365 633	15 644 050
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1992):	6 167 000	6 167 000
Taxeringsvärde mark:	981 000	981 000

Not 13 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	62 932	87 795
-Nyanskaffningar (snöslunga)	47 314	-
-Avyttringar och utrangeringar	-	-24 863
	110 246	62 932
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-34 020	-56 254
-Avyttringar och utrangeringar	-	24 863
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-12 092	-2 629
	-46 112	-34 020
Redovisat värde vid årets slut	64 134	28 912

Not 14 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	5 789	5 788
	5 789	5 788

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Com Hem, Dina Försäkringar	69 463	39 460
	69 463	39 460

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 337 005	1 310 695
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	75 000	74 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-14 119	-47 690
Fondbehållning vid årets slut	1 397 886	1 337 005

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	Ränte konv. datum	Ränta	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	2021-10-25	1,82 %	2 597 221	2 779 221
Swedbank	2022-10-11	1,62 %	5 818 507	5 908 507
Totala skulder på bokslutsdagen			8 415 728	8 687 728
Nästa års amortering			-302 000	-302 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 208 000	-1 208 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			6 905 728	7 177 728
Totala skulder på bokslutsdagen			8 415 728	8 687 728
Avgår kortfristig del			-302 000	-6 090 507
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			8 113 728	2 597 221

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	302 000	302 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	-	5 788 507
	302 000	6 090 507

Not 19 Fond för inre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	108 271	124 742
Årets avsättning	37 104	37 104
Uttag under året	-35 222	-53 575
Vid årets slut	110 153	108 271

Not 20 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	-	12 030
Upplupna arbetsgivaravgifter	-	8 049
HSB Norr	-	120
	-	20 199

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntor	33 581	12 795
Förutbetalda avgifter/hyror	69 604	70 668
Borevision	9 450	9 136
El	1 089	1 075
	113 724	93 674

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

2019-12-31

2018-12-31

Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut

12 599 207

12 599 207

Eventalförpliktelser

Inga

Inga

Haparanda 2020-⁰⁵-⁰⁵



Jan Öhman



Johanna Kunnari



Alvar Niemelä



Johannes Koivuniemi



Markku Elgland



Sari Persson

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-⁰⁵-¹⁶



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 arvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar.

Måste man vara medlem i föreningen?

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet. Om man inte blir antagen som medlem i föreningen kan man få frågan prövad i hyresnämnden.

Ägare

Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har nyttjanderätt till lägenheten utan tidsbegränsning. Bostadsrätten kan överlätas eller säljas.

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta organ. Här ska bl.a. beslutas fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka olika frågor styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman. Den valda styrelsen ansvarar sedan för skötseln av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.

I din lägenhet avgör du om och det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

Hur fungerar ekonomin?

En bostadsrättsförening ska själv betala sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi. Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmarnas intresse - framförallt de ekonomiska - på bästa sätt. En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

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

Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?

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

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

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

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

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

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

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningen 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 Skrivaren i Haparanda, org.nr. 716465-4019

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skrivaren 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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 Skrivaren 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.

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha minst två revisorer varav en utses av HSB Riksförbund. Undertecknad revisor är utsedd av HSB Riksförbund. Ingen annan revisor har valts av stämman, därav endast min granskning detta år.

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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 16/5 2020



Eeva-Riitta Salminen

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor