



ÅRSREDOVISNING

HSB:s Brf Tigern i Haparanda
716415-7625

2018-01-01 - 2018-12-31



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Tigern i Haparanda, 716415-7625 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 Tigern 10, 12, och Linden 12. På fastigheterna har under år 1983 och 1984 uppförts 7 flerfamiljshus med adress Stationsgatan 22, Torggatan 30 och 32, Nygatan 10, 14 och 16 samt Fabriksgatan 11. Dessutom finns 4 förrådsbyggnader (tvätt och bastu är hopbyggt dels med förråd och dels med ett hus). Antalet bilplatser med motorvärmare är 20 st och med carport 17 st samt ett garage.. 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.

| Lägenhetstyp | Antal | Yta m2 |
|---------------|-------|--------|
| 1 rum och kök | 4 | |
| 2 rum och kök | 18 | |
| 3 rum och kök | 18 | |
| Bostäder | 40 | 2 953 |

Underhåll

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

Gjorda underhåll och investeringar

| | | | |
|------|--------------------------------------|------|-------------------------------|
| 2006 | Byte av ventilationsanläggning | 2015 | Snörasskydd |
| 2008 | Utvändig målning av husen | 2015 | Asfaltering |
| 2009 | Reparation av bastu/dusch-utrymme | 2017 | Asfaltering Tigern och Linden |
| 2010 | Byte och reparation av snörasskydden | 2017 | Renovering av tvättstuga |

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder.

- Asfaltering parkering
- Målning fönster kv Linden

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2018-10-09. Det som framkom var att staketet skall bytas samt fönstermålning på Tigern under 2019 behövs.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Under de närmaste åren planerar styrelsen.

- Fasadmålning
- Kabel-tv, förstärkare

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2 % from 2017-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2019 och beslutat om att inte höja årsavgifterna. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 727 kr/m².

Årets avsättning till underhållsfond 129 000 kr överensstämmer med budget.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

| | |
|-------------------|--------------------|
| Mirja Segerlund | ordförande |
| Eija Hendriksson | vice ordförande |
| Helena Waara | sekreterare |
| Orvokki Honkuri | ledamot |
| Anja Tervahauta | ledamot |
| Eila Lomakka | ledamot |
| Tarmo Vähäkuopus | ledamot |
| Gösta Mäkitaavola | utsedd av HSB Norr |

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Mirja Segerlund, Eija Hendriksson, Helena Waara och Anja Tervahauta

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Mirja Segerlund, Eija Hendriksson, Helena Waara och Kalle Rautiainen, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Ulf Emanuelsson med Jan Larsson som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Berit Taavo och Mia Koivuranta.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Helena Waara samt Mirja Segerlund som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-26. Vid stämman deltog 16 medlemmar. Stämman antog de nya stadgarna i andra läsningen, HSBs normalstadgar 2011 ver 5. Stämman gav även styrelsen mandat till att jobba vidare med projektet gruppanslutning.

Väsentliga avtal

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

Medlemsinformation

Under året har 3 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 51 (50) 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 | 2 159 | 2 159 | 2 119 | 2 125 | 2 117 |
| Resultat efter fin.poster i tkr | 349 | 267 | 373 | 383 | 276 |
| Årsavgifter bostäder, kr/m2 | 727 | 727 | 713 | 713 | 713 |
| Driftskostnad, kr/m2 | 391 | 397 | 330 | 318 | 326 |
| Låneskuld, kr/m2 | 2 837 | 2 880 | 2 906 | 3 028 | 3 149 |
| Genomsnittlig ränta lån i % | 1,5 | 1,5 | 1,5 | 1,6 | 3,8 |
| Yttre underhållsfond, kr/m2 | 598 | 619 | 656 | 680 | 618 |
| Sparande, kr/m2 totalyta | 271 | 255 | | | |
| Soliditet i %** | 36 | 34 | 32 | 30 | 27 |

* Likviditet = Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder

**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 8 377 141 kr. Under året har föreningen amorterat 128 375kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 65 år.

Förändring i eget kapital

| | Inbetalda insatser | Yttre underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|--|-----------------------|-------------------------|------------------------|----------------|
| Vid årets början | 755 000 | 1 829 247 | 1 837 003 | 267 241 |
| Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2017-06-13 | | | 267 241 | -267 241 |
| Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut | | -191 441 | 191 441 | |
| Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut | | 129 000 | -129 000 | |
| Årets resultat | | | | 349 009 |
| Vid årets slut | 755 000 | 1 766 806 | 2 166 685 | 349 009 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

Belopp i kr

2 166 685

Årets resultat

349 009

Totalt att disponera

2 515 694

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning

2 515 693

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 | 2 159 233 | 2 159 399 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 33 340 | 3 995 |
| | | <u>2 192 573</u> | <u>2 163 394</u> |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift | 4 | -1 154 015 | -1 173 439 |
| Underhåll | 5 | -191 441 | -229 143 |
| Övriga externa kostnader | 6 | -28 957 | -26 062 |
| Personalkostnader | 7 | -85 771 | -86 013 |
| Avskrivningar | 8 | -259 513 | -257 391 |
| | | <u>-1 719 697</u> | <u>-1 772 048</u> |
| Rörelseresultat | | 472 876 | 391 346 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 9 | 252 | 100 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10 | -124 119 | -124 205 |
| | | <u>-123 867</u> | <u>-124 105</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | 349 009 | 267 241 |
| Årets resultat | 11 | 349 009 | 267 241 |

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 | 12 | 11 677 420 | 11 767 208 |
| | | 11 677 420 | 11 767 208 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andel i HSB Norr ek för | | 500 | 500 |
| | | 500 | 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 11 677 920 | 11 767 708 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Aktuell skattefordran | | 7 160 | 7 160 |
| Avräkning HSB Norr ek för | | 2 280 817 | 2 094 235 |
| Övriga fordringar | 13 | 7 627 | 2 932 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 | 39 151 | 37 383 |
| | | 2 334 755 | 2 141 710 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 334 755 | 2 141 710 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 14 012 675 | 13 909 418 |

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 | | 755 000 | 755 000 |
| Yttre underhållsfond | | 1 766 806 | 1 829 247 |
| | | <u>2 521 806</u> | <u>2 584 247</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 2 166 685 | 1 837 003 |
| Årets resultat | | 349 009 | 267 241 |
| | | <u>2 515 694</u> | <u>2 104 244</u> |
| Summa eget kapital | | 5 037 500 | 4 688 491 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 15,20 | - | 8 402 816 |
| | | - | <u>8 402 816</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 16 | 8 377 141 | 102 700 |
| Leverantörsskulder | | 82 969 | 148 674 |
| Fond för inre underhåll | 17 | 280 624 | 268 448 |
| Övriga skulder | 18 | 28 749 | 23 791 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 19 | 205 692 | 274 498 |
| | | <u>8 975 175</u> | <u>818 111</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 14 012 675 | 13 909 418 |

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 1,7% på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

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

Finansiella tillgångar och skulder

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

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

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

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. Föreningens har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 12 761 683 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 | 2 146 872 | 2 146 872 |
| Hysesintäkter | 51 170 | 51 900 |
| Intäkter el | 6 871 | 6 718 |
| Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | 4 324 | 2 683 |
| Intäkter gemensamhetsutrymmen | - | 1 230 |
| | <u>2 209 237</u> | <u>2 209 403</u> |
| <i>Avgår</i> | | |
| Avsättning för fond för inre underhåll | -50 004 | -50 004 |
| | <u>2 159 233</u> | <u>2 159 399</u> |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|---------------|--------------|
| Lönebidrag och företagsstöd | 4 080 | 3 995 |
| Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm | 29 260 | - |
| | <u>33 340</u> | <u>3 995</u> |

Not 4 Drift

| | 2018 | 2017 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel | 186 218 | 194 885 |
| Reparationer | 119 252 | 119 492 |
| Taxebundna utgifter och uppvärmning | | |
| El | 85 858 | 83 929 |
| Uppvärmning | 338 575 | 345 627 |
| Vatten | 123 342 | 120 090 |
| Renhållning | 71 028 | 86 160 |
| Förvaltningskostnader | 122 575 | 117 039 |
| Försäkring | 36 816 | 35 951 |
| Fastighetsskatt/avgift | 44 694 | 44 694 |
| Kommunikation och media | | |
| Kabel-TV | 25 657 | 25 572 |
| | <u>1 154 015</u> | <u>1 173 439</u> |

Not 5 Underhåll

| | 2018 | 2017 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen | - | 15 991 |
| Utförd underhåll installationer | 41 422 | - |
| Utfört underhåll huskropp utvändigt | 150 019 | - |
| Utfört underhåll mark | - | 213 152 |
| | <u>191 441</u> | <u>229 143</u> |

Not 6 Övriga externa kostnader

| | 2018 | 2017 |
|--|---------------|---------------|
| Förbrukningsinventarier, dator mm | 7 640 | 5 040 |
| Telefon och porto mm | 800 | 983 |
| Resekostnader | 1 168 | - |
| Bankkostnader | 6 | 3 |
| Övriga kostnader | | |
| Ändringsanmälan styrelsen och stadgar bolagsverket | 1 500 | 600 |
| Kopior bokslut och stadgar | - | 3 258 |
| Dröjsmålsränta leverantörsfakturor | - | 178 |
| Medlemskap HSB | 17 843 | 16 000 |
| | <u>28 957</u> | <u>26 062</u> |

Not 7 Personalkostnader

| | 2018 | 2017 |
|---|---------------|---------------|
| Vicevärd har varit Kalle Rautiainen | | |
| Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter | | |
| <i>Kostnader för förtroendevalda</i> | | |
| Arvoden enligt stämmobeslut | 57 213 | 33 712 |
| Vicevärd | 10 000 | 20 000 |
| Revisionsarvode enligt stämmobeslut | 1 500 | 1 500 |
| Sociala kostnader förtroendevalda | 17 058 | 14 889 |
| Utbildning | - | 1 341 |
| | <u>85 771</u> | <u>71 442</u> |
| <i>Kostnader för fastighetskötsel</i> | | |
| Sociala kostnader | - | 1 131 |
| Pensionskostnader | - | -630 |
| Försäkring/medlemskap Fastigo | - | 6 700 |
| Övriga personalkostnader | - | 7 370 |
| | <u>85 771</u> | <u>86 013</u> |

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | 2018 | 2017 |
|-----------------|----------------|----------------|
| Byggnader | 257 391 | 257 391 |
| Markinventarier | 2 122 | - |
| | <u>259 513</u> | <u>257 391</u> |

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2018 | 2017 |
|----------------------|------------|------------|
| Övriga ränteintäkter | 252 | 100 |
| | <u>252</u> | <u>100</u> |

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2018 | 2017 |
|---|----------------|----------------|
| Räntekostnader för fastighetsanknutna lån | 124 100 | 124 205 |
| Övriga finansiella kostnader | 19 | - |
| | <u>124 119</u> | <u>124 205</u> |

Not 11 Årets resultat

| | 2018 | 2017 |
|--|----------------|----------------|
| Årets resultat | 349 009 | 267 241 |
| Reservering till yttre underhållsfond | -129 000 | -121 000 |
| Ianspråktagande av yttre underhållsfond | 191 441 | 229 143 |
| + Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll | 411 450 | 375 384 |

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>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i> | | |
| -Vid årets början | 15 466 159 | 15 466 159 |
| -Årets anskaffningar, markanläggning | 169 725 | - |
| Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader | 15 635 884 | 15 466 159 |

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| -Vid årets början | -4 123 951 | -3 866 560 |
| -Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet | -259 513 | -257 391 |
| Summa ackumulerade avskrivningar | -4 383 464 | -4 123 951 |

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Bokfört värde byggnader | 11 252 420 | 11 342 208 |
| Bokfört värde mark | 425 000 | 425 000 |
| Summa bokfört värde byggnader och mark | 11 677 420 | 11 767 208 |

Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1984)

| | | |
|-------------------------|------------|------------|
| Taxeringsvärde byggnad: | 11 896 000 | 11 896 000 |
| Taxeringsvärde mark: | 3 002 000 | 3 002 000 |

Not 13 Övriga fordringar

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-------------|--------------|--------------|
| Skattekonto | 7 627 | 2 932 |
| | 7 627 | 2 932 |

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Schnieder | - | 2 053 |
| Försäkring | 25 223 | 24 207 |
| Com Hem | 13 928 | 6 410 |
| Fördröjd bet skv dec-17 | - | 4 713 |
| | 39 151 | 37 383 |

Not 15 Skulder till kreditinstitut

| | Ränte konv. datum | Ränta | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|-------------------|-------|------------|------------------|
| SWBK | 2019-11-25 | 1,47 | 8 377 141 | 8 505 516 |
| Nästa års amortering beräknas uppgå till | | | -8 377 141 | -102 700 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | - | 8 402 816 |

| | | |
|---|------------------|------------------|
| Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till | 410 800 | 410 800 |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till | 7 889 316 | 7 992 016 |
| | 8 300 116 | 8 402 816 |

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

| | <i>2018-12-31</i> | <i>2017-12-31</i> |
|--|-------------------|-------------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld | | |
| Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar | 102 700 | 102 700 |
| Lån att omförhandla nästa räkenskapsår | 8 274 441 | - |
| | <u>8 377 141</u> | <u>102 700</u> |

Not 17 Fond för inre underhåll

| | <i>2018-12-31</i> | <i>2017-12-31</i> |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | 268 448 | 251 815 |
| Årets avsättning | 50 004 | 50 004 |
| Uttag under året | -37 828 | -33 371 |
| Vid årets utgång | <u>280 624</u> | <u>268 448</u> |

Not 18 Övriga skulder

| | <i>2018-12-31</i> | <i>2017-12-31</i> |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Personalens källskatt | 17 613 | 14 282 |
| Upplupna arbetsgivaravgifter | 10 836 | 9 509 |
| Övriga kortfristiga skulder | 300 | - |
| | <u>28 749</u> | <u>23 791</u> |

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | <i>2018-12-31</i> | <i>2017-12-31</i> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Räntor | -1 029 | 30 216 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 142 208 | 174 912 |
| Borevision | 8 800 | 8 670 |
| El | 9 631 | 9 866 |
| Fjärrvärme | 36 353 | 36 633 |
| Förvaltare, HSB | 5 729 | - |
| Fastighetskötsel | 4 000 | - |
| Snöröjning | - | 14 201 |
| | <u>205 692</u> | <u>274 498</u> |

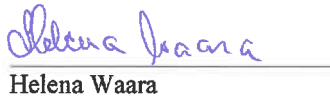
Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

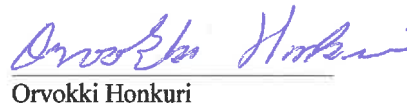
| | <i>2018-12-31</i> | <i>2017-12-31</i> |
|---|-------------------|-------------------|
| Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar | | |
| Ställda säkerheter | | |
| Uttagna panter i fastighet | <u>20 874 000</u> | <u>10 437 000</u> |
| Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut | <u>20 874 000</u> | <u>10 437 000</u> |
| Eventalförpliktelser | | |
| Fastigo | - | 1 201 |

Haparanda 2019-⁰³¹⁷.....


Mirja Segerlund


Eija Hendriksson


Helena Waara


Orvokki Honkuri


Anja Tervahauta

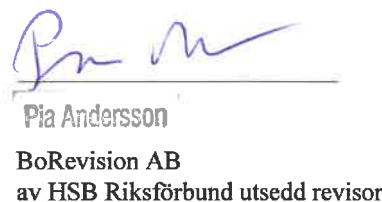

Tarmo Vähäkuopus


Eila Lomakka


Gösta Mäkitaavola

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-⁰³⁻¹⁹.....


Ulf Emanuelsson
Av föreningen vald revisor


Pia Andersson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor


pa

'Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSBs brf Tigern i Haparanda, org.nr. 7164157625

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Tigern i 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisor 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.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 Tigern i 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 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 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 19/3 2019


Pia Andersson

BcRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Ulj Emanuelsson
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, förvaltningsarvodet, administration mm.

Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?

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

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

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

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

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

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

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

Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?

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