



ÅRSREDOVISNING

HSB:s Brf Vakten i Haparanda
797600-0260

2019-01-01 - 2019-12-31



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Vakten i Haparanda, 797600-0260 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 fastigheten Vakten 17. På fastigheten har under år 1960 uppförts ett flerfamiljshus med adress Storgatan 90 A-D. Föreningen har sitt säte i Haparanda kommun.

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m ²
1 rum och kök	14	
2 rum och kök	16	
3 rum och kök	9	
4 rum och kök	3	
Bostäder	42	2 275
Lokaler	1	73
Garageplatser	11	
Bilplatser med motorvärmare	25	

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

Gjorda underhåll och investeringar

1988	Fönster	2017	Byte värmeväxlare, magnetfilter
1995	Stammar / Badrum	2017	Byte av lägenhetsdörrar 48 st brand- och inbrottsklassade
2011	Ventilation	2017	Fem väggmonterade motorvärmare på östra sidan av garaget
2012	En del dränering, asfaltering mm	2017	Brandöversyn av fastighet
2012	Relining	2018	Kodlås installerat till fyra entrédörrar
2013	Dränering	2018	Energideklaration
2014	Dränering, Relining	2019	Målning av balkonger samt byte av balkongräcken
2015	Nya parkeringsplatser	2019	Tilläggsisolering av tak
2016	Fem nya parkeringsplatser		

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har föreningen målat balkongerna, bytt balkongräcken samt påbörjat inglasning av balkongerna. Tilläggsisolerat tak, reparerat takfoten och bytt till hängränna.

Styrelsen har inte genomfört den stadgeenliga besiktningen. Styrelsen uppdaterar sin underhållsplan årligen.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 1,44 % fr.o.m. 2019-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2020 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 670 kr/m²bostadslägenhetsyta. Från och med 2020-01-01 har föreningen börjat ta ut en inglasningsavgift för bostadsrätter som har en inglasning. Avgiften uppgår till 355 kr/år per bostadsrätt med inglasning.

Årets avsättning till underhållsfond 65 000 kr överensstämmer med budgeten.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Jaana Leinonen	ordförande
Reijo Iisakka	vice ordförande
Per-Erik Asplund	sekreterare
Hans-Erik Eriksson	ledamot och vicevärd
Gösta Mäkitaavola	utsedd av HSB Norr

Suppleanter
Aira Gröhn

Styrelsen har under året hållit fyra sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Jaana Leinonen, Reijo Iisakka, Per-Erik Asplund och Hans-Erik Eriksson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Sari Persson, vald av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Föreningen har inte någon valberedning.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Jaana Leinonen och Reijo Iisakka som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-06-12. Vid stämman deltog 19 medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls den 2019-06-19. Vid stämman deltog 16 medlemmar. Vid stämman beslutades att det skulle tas fram förslag till nya stadgar som tillåter att avgift tas ut för balkonginglasning.

Extra föreningsstämma hölls den 2019-12-02. Vid stämman deltog 11 st medlemmar. Stämman valde ny revisor samt tog beslut ett gällande tillägg till föreningens stadgar för att inglasningsavgift ska kunna tas ut.

Extra föreningsstämma hölls den 2019-12-16. Vid stämman deltog 10 st medlemmar. Stämman tog beslut två gällande tillägget till stadgarna.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	Vicevärd
Städning	Mirkkus Städhjälp
El	Luleå Energi, Vattenfall
Fjärrvärme	Haparanda Värmeverk

Medlemsinformation

Under året har 2 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 48 (49) 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

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	1 610	1 591	1 592	1 589	1 587
Resultat efter fin.poster i tkr	73	448	431	206	392
Årsavgifter bostäder, kr/m2	670	661	661	661	661
Driftskostnad, kr/m2	435	400	409	479	433
Låneskuld, kr/m2	-	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2	537	642	609	584	590
Sparande, kr/m2 totalyta*	199	226	208	-	-
Soliditet i %**	87	91	84	86	86

*Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 0 kr.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	81 685	1 506 760	1 579 767	446 956
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2019-06-12			446 956	-446 956
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-311 026	311 026	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		65 000	-65 000	
Årets resultat				72 467
Vid årets slut	81 685	1 260 734	2 272 749	72 467

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

Årets resultat

Totalt att disponera

Belopp i kr

2 272 749

72 467

2 345 216

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning

2 345 216

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	1 609 857	1 591 035
Övriga rörelseintäkter	3	9 530	9 128
		<u>1 619 387</u>	<u>1 600 163</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-1 021 162	-938 607
Underhåll	5	-311 026	-
Övriga externa kostnader	6	-24 250	-25 583
Personalkostnader	7	-107 369	-105 421
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-82 823	-82 821
		<u>-1 546 630</u>	<u>-1 152 432</u>
Rörelseresultat		72 757	447 731
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	492	61
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-	-22
		<u>492</u>	<u>39</u>
Resultat efter finansiella poster		73 249	447 770
Resultat före skatt		73 249	447 770
<i>Aktuell skatt</i>	11	-782	-814
Årets resultat	12	72 467	446 956

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	13	1 400 959	1 476 262
Inventarier	14	10 301	17 821
Pågående nyanläggningar och förskott	15	1 070 214	-
		<u>2 481 474</u>	<u>1 494 083</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>2 481 974</u>	<u>1 494 583</u>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	1 137
Aktuell skattefordran		35 415	42 500
Avräkning HSB Norr ek för		907 736	1 626 081
Övriga fordringar	16	11 354	8 242
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	27 348	21 291
		<u>981 853</u>	<u>1 699 251</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	18	800 000	800 000
Summa omsättningstillgångar		<u>1 781 853</u>	<u>2 499 251</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>4 263 827</u>	<u>3 993 834</u>

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		81 685	81 685
Yttre underhållsfond	19	1 260 734	1 506 760
		<u>1 342 419</u>	<u>1 588 445</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 272 749	1 579 767
Årets resultat		72 467	446 956
		<u>2 345 216</u>	<u>2 026 723</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		3 687 635	3 615 168
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		89 116	62 840
Fond för inre underhåll	20	125 834	127 598
Övriga skulder	21	165 864	8 509
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	195 378	179 719
		<u>576 192</u>	<u>378 666</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 263 827	3 993 834

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 1,3 % 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.

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 1 377 kr/lgh för 2019, 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 21,4 procent.

Yttre underhållsfond

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Avgifter	1 524 984	1 503 348
Hysesintäkter	90 996	91 308
Intäkter el	7 808	5 581
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	2 326	7 055
	<u>1 626 114</u>	<u>1 607 292</u>
<i>Avgår</i>		
Avsättning för fond för inre underhåll	-16 257	-16 257
	<u>1 609 857</u>	<u>1 591 035</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	8 950	6 000
Återvunna hyresfordringar, bonus mm	580	3 128
	<u>9 530</u>	<u>9 128</u>

Not 4 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	104 392	104 865
Snöröjning och halkbekämpning	8 538	27 856
Reparationer	118 649	28 928
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	54 196	58 674
Uppvärmning	363 114	353 312
Vatten	86 905	89 567
Renhållning	40 881	42 288
Förvaltningskostnader	113 911	111 600
Försäkring	24 949	23 135
Fastighetsskatt/avgift	42 596	35 479
Kommunikation och media		
Datakommunikation	63 031	62 903
	<u>1 021 162</u>	<u>938 607</u>

Not 5 Underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll isolering tak, målning balkonger, brandtätning	301 157	-
Utfört underhåll trallbygge	9 869	-
	<u>311 026</u>	<u>-</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsmaterial och -inventarier	4 196	5 715
Kontorsmaterial mm	1 443	
Kundförluster	60	1 138
Bankkostnader	-	225
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	1 249	1 905
Medlemskap HSB	17 302	16 600
	<u>24 250</u>	<u>25 583</u>

Not 7 Personalkostnader

	2019	2018
Vicevärd har varit Hans Eriksson		

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Arvoden enligt stämmobeslut	15 500	16 000
Vicevärd	3 000	3 000
Bilersättningar	185	-
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	-	1 300
Sociala kostnader förtroendevalda	6 590	5 923
Övrigt	-	250
	<u>25 275</u>	<u>26 473</u>

Kostnader för fastighetsskötsel

Löner för fastighetsskötsel	58 500	57 000
Sociala kostnader	17 090	17 909
Pensionskostnader	2 961	3 653
Övriga personalkostnader	3 543	386
	<u>107 369</u>	<u>105 421</u>

Not 8 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader	45 216	45 214
Inventarier	7 520	7 520
Markanläggningar	30 087	30 087
	<u>82 823</u>	<u>82 821</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Övriga ränteintäkter	492	61
	<u>492</u>	<u>61</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Övriga finansiella kostnader	-	22
	<u>-</u>	<u>22</u>

Not 11 Statlig inkomstskatt

	2019	2018
Schablonintäkt Swedbank Robur	3 659	3 702
Underlag för statlig inkomstskatt	<u>3 659</u>	<u>3 702</u>

Statlig inkomstskatt 21,4%	782	814
-----------------------------------	-----	-----

Not 12 Årets resultat

	2019	2018
Årets resultat	72 467	446 956
Reservering till yttre underhållsfond	-65 000	-76 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	311 026	-
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>318 493</u>	<u>370 956</u>

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

ers

Not 13 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	5 733 734	5 733 734
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	5 733 734	5 733 734
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-4 303 373	-4 228 072
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-75 303	-75 301
Summa ackumulerade avskrivningar	-4 378 676	-4 303 373
Bokfört värde byggnader	1 355 058	1 430 361
Bokfört värde mark	45 901	45 901
Summa bokfört värde byggnader och mark	1 400 959	1 476 262
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1960):	9 998 000	8 410 000
Taxeringsvärde mark:	3 111 000	2 469 000

Not 14 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	173 005	166 049
Årets anskaffningar		6 956
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	173 005	173 005
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-155 184	-147 664
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	-7 520	-7 520
Summa ackumulerade avskrivningar	-162 704	-155 184
Planenligt restvärde vid årets slut	10 301	17 821

Not 15 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Balkongrenovering	736 564	-
Inglasning	333 650	-
Redovisat värde vid årets slut	1 070 214	-

Not 16 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Momsfordran	-	1 336
Skattekonto	5 570	6 906
Övriga kortfristiga fordringar	5 784	-
	11 354	8 242

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
HSB Norr	1 416	-
Telenor	5 218	5 251
Försäkring	17 822	16 040
Förskottsbetald moms	2 892	-
	27 348	21 291

Not 18 Kortfristiga placeringar

	<i>Anskaffnings värde</i>	<i>Redovisat värde</i>	<i>Marknads värde</i>
Swedbank Robur	800 000	800 000	920 486
	800 000	800 000	920 486

Not 19 Fond för yttre underhåll

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Fondbehållning vid årets början	1 506 760	1 430 760
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	65 000	76 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-311 026	-
Fondbehållning vid årets slut	1 260 734	1 506 760

Not 20 Fond för inre underhåll

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Vid årets början	127 598	124 328
Årets avsättning	16 257	16 257
Uttag under året	-18 021	-12 987
Vid årets utgång	125 834	127 598

Not 21 Övriga skulder


	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Personalens källskatt	6 150	1 500
Upplupna arbetsgivaravgifter	4 335	6 054
Momsskuld	153 618	-
Löneskatt	594	595
Övriga kortfristiga skulder	1 167	360
	165 864	8 509

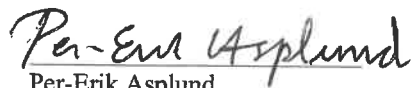
Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Förutbetalda avgifter/hyror	135 572	104 315
Borevision	9 450	9 136
Föreningsvald revisor	1 300	1 300
El	8 443	9 136
Fjärrvärme	37 149	39 832
Upplupna arvoden, städning mm	3 464	16 000
	195 378	179 719

Haparanda 2020-⁰⁴⁻⁰¹.....


Jaana Leinonen



Reijo Iisakka



Per-Erik Asplund


Hans-Erik Eriksson


Gösta Mäkitaavola

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-⁰⁴⁻¹⁷.....


Sari Persson
Av föreningen vald revisor


Eeva-Riitta Salminen
BoRevision AB
av HSBs Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSBs brf Vakten i Haparanda, org.nr. 7976000260

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Vakten i Haparanda för år 2019.

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 2019 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 uppger, 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 revisionssed 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 misstag, 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 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 Vakten i Haparanda för år 2019 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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 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 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 17/4 2020



Eeva-Riitta Salminen

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Sari Persson

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 omförföring 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 sköt på så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningens 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.