



# ÅRSREDOVISNING

**HSB:s bostadsrättsförening Chauffören**  
798800-0217

**2019-01-01 - 2019-12-31**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening Chauffören, 798800-0217 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 för nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningens fastigheter är belägna i kvarteret Chauffören 2 i Piteå kommun med adresserna Åkargatan 2, Storgatan 95, 97 och Parkgatan 6, 8 och 12. Husen färdigställdes år 1962 för en sammanlagd produktionskostnad av 5 292 028 kronor och innehåller 102 bostäder om 6 835,5 kvm samt 9 lokaler om 326 kvm. På föreningens fastigheter finns 27 garageplatser med en sammanlagd yta om 694 kvm samt 60 bilmotorvärmingsplatser. Föreningen har sitt säte i Piteå.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>
1 rum och kök	9
2 rum och kök	23
3 rum och kök	64
4 rum och kök	6
Bostäder	<hr/> 102

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

#### *Gjorda underhåll och investeringar*

- 1992 Underhåll lokaler
- 2002 Underhåll el, fasad/tegel
- 2007 Byte plåtskarvar tak
- 2012 Kulvertbyte, underhåll ventilation
- 2014 Underhåll fönsterbeklädnad
- 2016 Byte av utrutsning i tvättstuga  
Byte armaturer i trapphus
- 2018 Carportar, markarbete asfaltering  
byte armaturer i trapphus,  
nytt låssystem
- 2019 Nya balkonger

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen färdigställt nya inglasade balkonger. Balkongprojektet har haft förseningar som tagit mycket av styrelsens tid att hantera.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen i oktober 2019.

## Ekonomi

Styrelsen har fastställt budgeten för 2020 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 615 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta, inklusive kabel-tv och bredband. Från april 2019 började balkongavgift på 425kr/lägenhet och månad att tas ut av boende.

Årets avsättning till underhållsfond 316 000kr överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit en avgift på 300kr av lägenhetsinnehavaren.

## Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Magnus Lundberg	ordförande
Monica Stoltz	sekreterare
Bo Vesterlund	ledamot
Jan-Olov Lidberg	ledamot
Kathrine Ögren	ledamot
Peter Hansson	utsedd ledamot av HSB Norr

## Suppleanter

Kjell Lundberg	suppleant
----------------	-----------

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Monica Stoltz och Jan-Olov Lidberg. Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

## Firmatecknare

Firmatecknare har varit Magnus Lundberg, Bo Vesterlund, Monica Stoltz och Jan-Olov Lidberg, två i förening.

## Revisorer

Revisorer har varit Esbjörn Berggren med Margareta Lindqvist som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

## Valberedning

Valberedning har varit Astrid Nilsson, Lars Renlund och Fredrik Öberg (sammankallande), .

## Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Monica Stoltz samt Jan-Olov Lidberg och Magnus Lundberg som suppleant.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-16. Vid stämman deltog 50 medlemmar. Till stämman inkom inga motioner. Under stämman antogsbeslut två gällande nya stadgar, 2011 års HSB normalstadgar version 5.

## Extra föreningsstämma

Föreningen har haft två extra stämmor under 2019 där ändring av HSB Normalstadgar 2011, version 5 med tillägg avseende debitering av balkongavgift från boende. Första extra stämman hölls 2019-05-29 med 16 deltagande och andra extra stämman hölls 2019-06-13 med 10 deltagande, där beslut antogs att anta ändringen av stadgarna på båda stämmorna.

#### Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Telenor
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	Egen vaktmästare
El	Pite Energi
Fjärrvärme	Pite Energi

#### Medlemsinformation

Under året har 7 lägenheter överlåtit. Föreningen hade vid årets slut 127 (130) 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.

De närmaste åren planerar föreningen att eventuellt införskaffa nya lägenhetsdörrar, solceller och laddningsplatser för elbilar.

#### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	5 143	4 793	4 805	4 781	4 766
Resultat efter fin.poster i tkr	-528	261	1 341	626	333
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	595	595	595	595	593
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	448	365	347	356	363
Låneskuld, kr/m2 totalyta	3 338	3 379	674	626	640
Genomsnittlig ränta lån i %	1,1	1,2	1,8	2,6	2,8
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	106	177	198	132	117
Sparande, kr/m2 totalyta	128	142	250		
Soliditet i %**	15,2	15,0	39,7	35,9	31,0

\*Sparande=Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

\*\*Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 23 906 303 kr. Under året har föreningen amorterat 326 052 kr vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på ca 73 år.

**Förändring i eget kapital**

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	274 225	1 267 128	3 357 215	260 882
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2019-05-16			260 882	-260 882
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-826 380	826 380	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		316 000	-316 000	
Årets resultat				-527 755
<b>Vid årets slut</b>	<b>274 225</b>	<b>756 748</b>	<b>4 128 477</b>	<b>-527 755</b>

**Resultatdisposition**

**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	4 128 477
Årets resultat	-527 755
<b>Totalt att disponera</b>	<b>3 600 722</b>

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

**Balanseras i ny räkning** **3 600 722**

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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 142 502	4 793 107
Övriga rörelseintäkter	3	126 184	50 217
		<u>5 268 686</u>	<u>4 843 324</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-3 211 795	-2 612 542
Underhåll	5	-826 380	-466 553
Övriga externa kostnader	6	-88 117	-148 698
Personalkostnader	7	-685 849	-975 645
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-620 817	-287 018
Övriga rörelsekostnader	9	-95 792	-
		<u>-5 528 751</u>	<u>-4 490 455</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-260 065</b>	<b>352 869</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	1 085	370
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-268 775	-92 357
		<u>-267 690</u>	<u>-91 987</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-527 755</b>	<b>260 882</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-527 755</b>	<b>260 882</b>
<b>Årets resultat</b>	12	<b>-527 755</b>	<b>260 882</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	28 135 958	7 869 473
Inventarier	14	150 954	166 028
Pågående nyanläggningar och förskott	15	-	14 346 331
		<u>28 286 912</u>	<u>22 381 832</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>28 287 412</b>	<b>22 382 332</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		21 745	59
Övriga fordringar	16	1 858 321	11 568 541
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	103 592	157 410
		<u>1 983 658</u>	<u>11 726 010</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	18	200 000	200 000
<i>Kassa och bank</i>		25 392	25 392
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 209 050</b>	<b>11 951 402</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>30 496 462</b>	<b>34 333 734</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		274 225	274 225
Yttre underhållsfond	19	756 748	1 267 128
		<u>1 030 973</u>	<u>1 541 353</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 128 477	3 357 215
Årets resultat		-527 755	260 882
		<u>3 600 722</u>	<u>3 618 097</u>
<b>Eget kapital vid räkenskapsårets slut</b>		<b>4 631 695</b>	<b>5 159 450</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	20,25	22 042 005	21 071 571
		<u>22 042 005</u>	<u>21 071 571</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	21	1 864 298	3 129 504
Leverantörsskulder		257 263	3 434 681
Aktuell skatteskuld		5 659	6 205
Fond för inre underhåll	22	808 598	765 803
Övriga skulder	23	126 036	160 987
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	760 908	605 533
		<u>3 822 762</u>	<u>8 102 713</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>30 496 462</b>	<b>34 333 734</b>



Belopp i kr om inget annat anges.

### **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). Vissa ändringar till K3 har gjorts under 2017.

#### *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 -100 år och sker i snitt med 1,2% på anskaffningsvärdet.

#### *Avskrivningar på inventarier, installationer och markanläggningar*

Avskrivning på maskiner och inventarier sker genom planenlig avskrivning på 5 år, avskrivning på installationer sker genom planenligt avskrivning på 10 år och avskrivning på markanläggningar sker genom planenlig avskrivning på 10 alt 20 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 flerbostadshus blir avgiften 1 377 kr/lgh för 2019, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

#### *Inkomstskatt*

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings 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 ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

**Not 2 Nettoomsättning**

	2019	2018
Avgifter	4 073 052	4 073 052
Hysesintäkter	477 344	502 938
Intäkter el	196 887	197 509
Intäkter bredband	117 000	117 000
Intäkter kabel-tv	24 480	24 480
Intäkter balkonger	366 350	-
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	9 303	-
Intäkter gemensamhetsutrymmen	1 000	1 600
	<u>5 265 416</u>	<u>4 916 579</u>

*Avgår*

Avsättning för fond för inre underhåll	-123 408	-123 408
Rabatter/Avdrag	494	-64
	<u>5 142 502</u>	<u>4 793 107</u>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	72 664	48 009
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	53 520	2 208
	<u>126 184</u>	<u>50 217</u>

**Not 4 Drift**

	2019	2018
Fastighetsskötsel	163 001	116 893
Snöröjning och halkbekämpning	263 023	255 979
Reparationer	627 634	325 979
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	467 649	384 573
Uppvärmning	697 368	685 946
Vatten	232 942	169 327
Renhållning	180 500	108 848
Förvaltningskostnader	163 275	157 126
Försäkring	75 946	81 159
Fastighetsskatt/avgift	161 864	149 060
Kommunikation och media		
Datakommunikation	153 001	153 000
Kabel-TV	25 592	24 652
	<u>3 211 795</u>	<u>2 612 542</u>

**Not 5 Periodisk underhåll**

	2019	2018
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	2 213	43 390
Utfört underhåll installationer	107 753	
Utfört underhåll huskropp utvändigt	655 961	
Utfört underhåll mark	60 453	423 163
	<u>826 380</u>	<u>466 553</u>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2019	2018
Garageplatser extern, förbrukningsmtrl	22 648	81 431
Telefon och porto mm	11 296	10 047
Riskkostnader	1 557	10 155
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	10 840	4 850
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	41 776	42 215
	<u>88 117</u>	<u>148 698</u>

**Not 7 Personalkostnader**

2019                      2018

Vicevärd har varit Christoffer Kamlund

**Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter**

*Kostnader för arvoden*

Arvoden enligt stämmobeslut	77 100	87 051
Vicevärd	18 000	36 000
Sociala kostnader förtroendevalda	21 422	30 457
	<u>116 522</u>	<u>153 508</u>

*Kostnader för löner*

Löner för fastighetsskötsel	333 934	491 131
Sociala kostnader	104 004	148 138
Pensionskostnader	21 961	34 779
Uttagsskatt	97 809	133 287
Övriga personalkostnader	11 619	14 802
	<u>685 849</u>	<u>975 645</u>

**Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2019	2018
Byggnader	575 947	232 128
Inventarier	32 039	31 067
Markinventarier	12 831	23 823
	<u>620 817</u>	<u>287 018</u>

**Not 9 Övriga rörelsekostnader**

	2019	2018
Restvärdesavskrivning gamla balkonger	95 792	
	<u>95 792</u>	

**Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2019	2018
Övriga ränteintäkter	1 085	370
	<u>1 085</u>	<u>370</u>

**Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2019	2018
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	268 399	92 357
Övriga finansiella kostnader	376	
	<u>268 775</u>	<u>92 357</u>

**Not 12 Årets resultat**

	2019	2018
Årets resultat	-527 755	260 882
Reservering till yttre underhållsfond	-316 000	-316 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	826 380	466 553
<b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b>	<b>-17 375</b>	<b>411 435</b>

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

**Not 13 Byggnader och mark**

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	20 605 712	18 614 734
-Årets anskaffningar balkonger	20 943 332	1 990 978
-Årets utrangeringar	-700 544	
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>40 848 500</b>	<b>20 605 712</b>
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-12 931 899	-12 680 313
-Årets utrangering	604 752	
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-581 055	-251 586
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 908 202</b>	<b>-12 931 899</b>
 Bokfört värde byggnader	27 940 298	7 673 813
Bokfört värde mark	195 660	195 660
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>28 135 958</b>	<b>7 869 473</b>
 Taxeringsvärde byggnader "värdeår 1962":	44 350 000	34 141 000
Taxeringsvärde mark:	15 991 000	11 565 000

**Not 14 Inventarier**

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	1 022 533	938 876
-Nyanskaffningar	24 688	83 657
	1 047 221	1 022 533
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-856 505	-821 074
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-39 762	-35 431
	-896 267	-856 505
 <b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>150 954</b>	<b>166 028</b>

**Not 15 Pågående nyanläggningar**

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	14 346 331	1 190 542
Färdigställande carport		-1 190 542
Nya inglasade balkonger	6 597 001	14 346 331
Färdigställande nya inglasade balkonger	-20 943 332	
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>14 346 331</b>

**Not 16 Övriga fordringar**

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Avräkningskonto HSB Norr	1 837 701	11 568 225
Skattekonto	14 142	316
Övriga fordringar	6 478	
	<u>1 858 321</u>	<u>11 568 541</u>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Förutbetald försäkring	40 871	54 194
Upplupen intäkt	39 486	80 085
Kabel tv	6 498	6 394
Bredband	12 753	12 753
Övrigt	3 984	3 984
	<u>103 592</u>	<u>157 410</u>

**Not 18 Kortfristiga placeringar**

	<i>Redovisat värde</i>	<i>Marknads- värde</i>
Anskaffningsvärde	200 000	200 000
Latent vinst/förlust	37 845	37 302
<b>Marknadsvärde</b>	<b>237 845</b>	<b>237 302</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>200 000</b>	<b>200 000</b>

**Not 19 Fond för yttre underhåll**

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Fondbehållning vid årets början	1 267 128	1 417 681
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	316 000	316 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-826 380	-466 553
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<u><b>756 748</b></u>	<u><b>1 267 128</b></u>

**Not 20 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Stadshypotek	2021-09-30	1,32%	1 791 591	1 829 915
Stadshypotek	2020-01-03	1,45%	1 570 974	1 603 702
Stadshypotek	2024-10-30	1,04%	1 263 758	1 292 478
Nordea	2021-09-15	1,10%	9 875 000	9 500 000
Nordea	2021-11-17	1,05%	9 405 000	9 975 000
Totala skulder på bokslutsdagen			<u>23 906 323</u>	<u>24 201 095</u>
Nästa års amortering			-326 052	-294 772
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			<u>-1 304 208</u>	<u>-1 179 088</u>
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			22 276 063	22 727 235
Totala skulder på bokslutsdagen			23 906 303	24 201 075
Avgår kortfristig del			<u>-1 864 298</u>	<u>-3 129 504</u>
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>22 042 005</b>	<b>21 071 571</b>

**Not 21 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	326 052	294 772
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	1 538 246	2 834 732
	<u>1 864 298</u>	<u>3 129 504</u>

**Not 22 Fond för inre underhåll**

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Vid årets början	765 803	683 488
Årets avsättning	123 408	123 408
Uttag under året	<u>-80 613</u>	<u>-41 093</u>
<b>Vid årets slut</b>	<b>808 598</b>	<b>765 803</b>

**Not 23 Övriga skulder**

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Personalens källskatt	8 041	10 215
Upplupna arbetsgivaravgifter	12 888	9 435
Momsskuld	97 809	133 287
Löneskatt	3 308	4 913
Övriga kortfristiga skulder	<u>3 990</u>	<u>3 137</u>
	<b>126 036</b>	<b>160 987</b>

**Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Semesterlöneskuld, komplön inkl arbetsgivaravgifter	107 715	55 614
Räntor	12 770	13 989
Förutbetalda avgifter/hyror	447 558	329 273
Borevision	9 800	9 600
Uppl el	51 694	45 374
Uppl fjärrvärme	78 761	84 795
Uppl snörenhållning	30 131	30 763
Uppl kostnad låssystem		36 125
Övrigt	<u>22 479</u>	<u>-</u>
	<b>760 908</b>	<b>605 533</b>

**Not 25 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser**

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	24 300 000	8 825 000
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>24 300 000</b>	<b>8 825 000</b>
<i>Eventualförpliktelser</i>	<i>9 418</i>	<i>12 361</i>

## Underskrifter

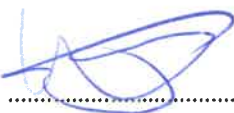
Piteå den 15 / 4 - 2020



Magnus Lundberg



Monica Stoltz



Bo Vesterlund



Kathrine Ögren



Peter Hansson

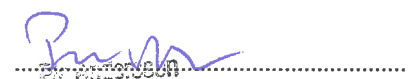


Jan Olov Lidberg

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 / 4 / 2020



Esbjörn Berggren  
Av föreningen vald revisor



Borevision AB  
HSB riksförbund utsedd revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s brf Chauffören, org.nr. 7988000217

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s brf Chauffören 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisionsssed 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 HSB:s brf Chauffören 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 tryggt 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 revisions sed 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 revisions sed 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 överträdelse 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.

Piteå den 17/4 2020



Pip Andersson  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Esbjörn Berggren  
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, fastighetskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration mm.

#### **Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?**

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

#### **Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?**

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

#### **Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?**

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

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

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

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

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