



ÅRSREDOVISNING

HSB:s Brf Nya Trastbacken

769607-7754

2019-01-01 - 2019-12-31



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Nya Trastbacken, 769607-7754 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 HSB:s Brf Nya Trastbacken bildades 2001-11-01, nyregistrerades 2001-11-06 och verksamheten startade 2002-01-01. Fastigheten köptes i sin helhet av HSB:s Brf Trastbacken i Piteå konkursbo. Föreningens fastighet med en areal på 14 241 m², Munksund 29:190, i Piteå kommun, finns på adresserna Trastbackegränd 1, 3 och 5, dvs tre flerfamiljehus. Husen färdigställdes år 1992 för en sammanlagd produktionskostnad av 47,4 miljoner kronor. Bostadshusen är i fem våningar inklusive suterrängvåning och innehåller 48 bostäder om 3 480m². Samtliga bostadsrättslägenheter upplåtes med bostadsrätt.

I övrigt inrymmer fastigheten 24 st bilplatser i tre garage, 25 st öppna bilplatser med eluttag och 15 för besökande. Garagebyggnaderna innehåller även cykelförråd och soprum. Under år 2013 har ytterligare 5 bilplatser med eluttag iordningställts.

Föreningen har sitt säte i Piteå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastighetens byggnader är fullvärdeförsäkrade i Dina Försäkringar Nord. Föreningen har även tecknat gemensamt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Lägenhetstyp	Antal	Yta m ²
2 rum och kök	24	1 548,0
3 rum och kök	12	912,0
4 rum och kök	12	1 020,0
Bostäder	48	3 480

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen i oktober 2019, då konstaterades att det inte finns några större fel som behöver åtgärdas i föreningen.

Föreningen uppdaterar årligen sin underhållsplan.

Under året har en uppgradering av bredbandshastigheten i fastigheterna genomförts.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 3,8 % 2004-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2020 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 737 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 252 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Erik Palmqvist	ordförande
Per Hofman	sekreterare
Stig Vesterberg	ledamot
Claes Lundquist	ledamot
Ulf Berggren	ledamot
Peter Hansson	utsedd av HSB Norr

Suppleanter
Berith Adolfsson
Conny Fjellström

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Erik Palmqvist och Ulf Berggren samt bland suppleant Conny Fjellström.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Erik Palmqvist, Stig Vesterberg, Conny Fjellström och Ulf Berggren, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Nils Fahlgren med Per Lundgren som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Lars-Gunnar Jonsson, Roland Lundberg och Kaj Sonesson, med Lars-Gunnar Jonsson som sammankallande.

Representanter i HSB Norrs distriktstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktstämma har varit Erik Palmqvist samt Stig Vesterberg som suppleant. Ulf Berggren deltog vid HSB:s årsstämma.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23. Vid stämman deltog 22 medlemmar. Inga inkomna motioner inkom till stämman.

Väsentliga avtal

Avtalstyp

Kabel-TV/ Bredband
Administration
Fastighetsskötsel
Lokalvård
El
Fjärrvärme

Leverantör

Telenor
HSB Norr
Via styrelsen
Norrlands Miljövård
Pite Energi/Luleå energi
Pite Energi

Medlemsinformation

Under året har 3 lägenheter överlåtit. Föreningen hade vid årets slut 62 (64) 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.

Studie och fritidsverksamhet

Ansvarig för fritidsverksamheten har varit Anita Norén, Catharina Widgren och Mona Sällström. Vid stämman och medlemmötet bjöds på kaffe och fikabröd. De årliga vår- och höststädningarna på området avslutades med grillade hamburgare och kaffe. Den 29:e november bjöds medlemmarna på buffé på Furuborgens restaurang.

De kommande åren planerar föreningen upprustning av fastigheternas hissar.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	2 707	2 704	2 704	2 696	2 696
Resultat efter fin.poster i tkr	773	842	795	863	887
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	737	737	737	737	737
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	311	298	296	275	269
Låneskuld, kr/m2 totalyta	2 959	3 223	3 414	3 605	3 771
Genomsnittlig ränta lån i %	2,2	2,5	2,5	2,8	3,1
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	683	618	546	515	443
Sparande, kr/m2	334	337	329		
Soliditet i %**	42,6	38,2	34,1	29,7	26,0

*Sparande=Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 10 295 792 kr. Under året har föreningen amorterat 370 376 kr vilket beräknas ge en amorteringstakt ca 28 år. Vid omläggning av ett lån har föreningen gjort en extra amortering på 500 000kr, samt gjort en minskning av den årliga amorteringen. Detta sammantaget ger det en sänkning av framtida årlig lånekostnad.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	52 455	13 545	2 151 461	4 164 352	841 985
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2019-05-23				841 985	-841 985
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-25 625	25 625	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			252 000	-252 000	
Årets resultat					772 615
Vid årets slut	52 455	13 545	2 377 836	4 779 962	772 615

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

Belopp i kr

4 779 962

Årets resultat

772 615

Totalt att disponera

5 552 577

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning

5 552 577

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	2 707 325	2 704 176
Övriga rörelseintäkter	3	801	3 369
		<u>2 708 126</u>	<u>2 707 545</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-1 081 764	-1 037 481
Underhåll	5	-25 625	-
Övriga externa kostnader	6	-37 643	-20 088
Personalkostnader	7	-185 121	-188 259
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-365 521	-331 180
		<u>-1 695 674</u>	<u>-1 577 008</u>
Rörelseresultat		1 012 452	1 130 537
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-239 837	-288 552
		<u>-239 837</u>	<u>-288 552</u>
Resultat efter finansiella poster		772 615	841 985
Resultat före skatt		772 615	841 985
Årets resultat	10	772 615	841 985

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	11	16 856 083	17 218 496
Inventarier	12	19 345	7 553
		<u>16 875 428</u>	<u>17 226 049</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		16 875 928	17 226 549
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	1 138
Avräkning HSB Norr ek för		1 818 874	1 615 392
Övriga fordringar	13	1 366	2 237
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	62 033	45 520
		<u>1 882 273</u>	<u>1 664 287</u>
Summa omsättningstillgångar		1 882 273	1 664 287
SUMMA TILLGÅNGAR		18 758 201	18 890 836

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		52 455	52 455
Upplåtelseavgift		13 545	13 545
Yttre underhållsfond	15	2 377 836	2 151 461
		<u>2 443 836</u>	<u>2 217 461</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 779 962	4 164 352
Årets resultat		772 615	841 985
		<u>5 552 577</u>	<u>5 006 337</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		7 996 413	7 223 798
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16,20	9 925 416	7 615 738
		<u>9 925 416</u>	<u>7 615 738</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	370 376	3 599 274
Leverantörsskulder		78 046	94 949
Aktuell skatteskuld		7 077	2 313
Övriga skulder	18	60 379	64 653
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	320 494	290 111
		<u>836 372</u>	<u>4 051 300</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 758 201	18 890 836

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 ca 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 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.

Intäkteredovisning

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. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 4 264 591 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 2016 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	2 564 784	2 564 784
Hysesintäkter	114 625	116 016
Intäkter el	20 727	17 459
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	7 189	5 917
	<u>2 707 325</u>	<u>2 704 176</u>

Avgår

	<u>2 707 325</u>	<u>2 704 176</u>
--	------------------	------------------

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	801	3 369
	<u>801</u>	<u>3 369</u>

Not 4 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	73 336	45 080
Snöröjning och halkbekämpning	39 810	29 738
Reparationer	27 410	50 997
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	82 855	89 880
Uppvärmning	303 362	294 679
Vatten	121 554	127 642
Renhållning	65 179	63 141
Förvaltningskostnader	163 174	150 555
Försäkring	41 111	33 790
Fastighetsskatt/avgift	71 876	64 246
Kommunikation och media		
Datakommunikation	1 200	300
Kabel-TV	90 897	87 433
	<u>1 081 764</u>	<u>1 037 481</u>

Not 5 Underhåll

	2019	2018
Utförd underhåll installationer	25 625	
	<u>25 625</u>	

Not 6 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsmaterial och - inventarier	2 490	
Telefon och porto mm	950	908
Konsultarvoden	1 103	180
Gåvor	2 210	600
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	30 890	18 400
	<u>37 643</u>	<u>20 088</u>

Not 7 Personalkostnader

	2019	2018
Vicevärdssysslorna har delats av styrelsen		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	107 445	102 200
Vicevärd	37 500	33 600
Bilersättningar	222	185
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	1 800	1 700
Sociala kostnader förtroendevalda	17 104	23 163
	<u>164 071</u>	<u>160 848</u>
<i>Kostnader för löner</i>		
Löner för fastighetsskötsel	16 000	19 200
Sociala kostnader	5 027	6 033
Övriga personalkostnader	23	2 178
	<u>185 121</u>	<u>188 259</u>

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019	2018
Byggnader	362 413	328 503
Inventarier	3 108	2 677
	<u>365 521</u>	<u>331 180</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	238 971	288 552
Övriga finansiella kostnader	866	
Summa	<u>239 837</u>	<u>288 552</u>

Not 10 Årets resultat

	2019	2018
Årets resultat	772 615	841 985
Reservering till yttre underhållsfond	-252 000	-252 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	25 625	
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>546 240</u>	<u>589 985</u>

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

Not 11 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	21 481 116	20 802 226
-Årets anskaffningar		678 890
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	<u>21 481 116</u>	<u>21 481 116</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-6 474 520	-6 146 017
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-362 413	-328 503
Summa ackumulerade avskrivningar	<u>-6 836 933</u>	<u>-6 474 520</u>

Bokfört värde byggnader	14 644 183	15 006 596
Bokfört värde mark	2 211 900	2 211 900
Summa bokfört värde byggnader och mark	16 856 083	17 218 496
Taxeringsvärde byggnader "värdeår 1991":	20 456 000	17 034 000
Taxeringsvärde mark:	5 109 000	3 434 000
Not 12 Inventarier		
	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Vid årets början	20 384	20 384
Årets anskaffningar	14 900	
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	35 284	20 384
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-12 831	-10 154
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	-3 108	-2 677
Summa ackumulerade avskrivningar	-15 939	-12 831
Planenligt restvärde vid årets slut	19 345	7 553
Not 13 Övriga fordringar		
	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Skattkonto	1 366	2 237
	1 366	2 237
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Försäkring	34 328	22 798
Kabel-TV	23 089	22 722
Serviceavtal hissar	4 616	
	62 033	45 520
Not 15 Fond för yttre underhåll		
	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Fondbehållning vid årets början	2 151 461	1 899 461
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	252 000	252 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-25 625	-
Fondbehållning vid årets slut	2 377 836	2 151 461

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Swedbank	2023-06-21	2,35%	5 099 716	5 299 716
Swedbank	2021-10-25	2,45%	2 516 022	2 586 398
Swedbank	2019-04-25	2,74%	-	3 328 898
Stadshypotek	2024-04-25	1,40%	2 680 054	
Totala skulder på bokslutsdagen			10 295 792	11 215 012
Nästa års amortering			-370 376	-270 376
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 481 504	-1 081 504
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			8 443 912	9 863 132
Totala skulder på bokslutsdagen			10 295 792	11 215 012
Avgår kortfristig del			-370 376	-3 599 274
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			9 925 416	7 615 738

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	370 376	270 376
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	-	3 328 898
	370 376	3 599 274

Not 18 Övriga skulder

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Personalens källskatt	43 543	41 250
Upplupna arbetsgivaravgifter	16 602	23 163
Övriga kortfristiga skulder	234	240
	60 379	64 653

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Räntor	39 840	35 611
Förutbetalda avgifter/hyror	223 482	200 224
Borevision	9 400	9 000
El	7 042	9 324
Fjärrvärme	32 379	35 179
Snöröjning/sandning	4 101	773
Övrigt	4 250	
	320 494	290 111

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser


	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	28 270 000	30 477 000


Eventalförpliktelser

Inga


Inga

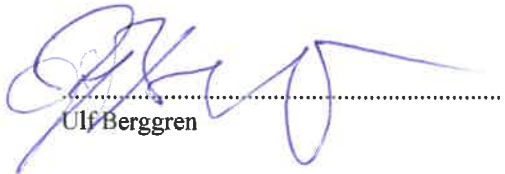
Piteå 2020 - 13.30


Erik Palmqvist


Stig Vesterberg



Per Hofman



Claes Lundquist


Ulf Berggren


Peter Hansson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020 - 04.15


Nils Fahlgren
Av föreningen vald revisor


Pia Anderson
Borevision AB
HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s brf Nya Trastbacken, Piteå, org.nr. 7696077754

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s brf Nya Trastbacken, Piteå 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. Revisoreernas 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 revisionssed 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 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 HSB:s brf Nya Trastbacken, Piteå 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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 15/4 2020


.....
Pia Andersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


.....
Nils Fahlgren

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 skatteregler 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 överlåtas 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 överlåtas 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 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.