



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB:s Brf Klubbgården i Piteå

716415-8664

2020-01-01 - 2020-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Klubbgården i Piteå, 716415-8664 får härmed avge årsredovisning för 2020.

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.

Föreningens fastigheter är belägna i kv Kabblekan 14 med adress Furunäsvägen 69. Byggnaden färdigställdes 1987 för en sammanlagd produktionskostnad av 8 771 067 kronor och innehåller 20 bostäder om 1 416 kvm. På föreningens fastighet finns 12 garageplatser och 13 motorvärmplatser. Föreningen har sitt säte i Piteå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Lägenhetstyp	Antal	Yta m ²
2 rum och kök	8	484,0
3 rum och kök	10	731,0
4 rum och kök	2	201,0
Bostäder	20	1 416

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

Gjorda underhåll och investeringar

2002	Installation Bredband
2006	Ventilation
2006	Cykelbod
2006	Garage
2011	Förråd
2012	Asfaltering innergård
2013	Fjärrvärme garage
2013	Motorvärmcentraler
2014	Rörelsestyrd trapphusbelysning
2017	Målning av fasad
2018	Markarbete
2020	Renovering/ombyggnation av soprum Underhåll rasskydd

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2020 har ombyggnation av soprum samt ny sopsortering med återvinning genomförts. Vidare har skyddsrummet åtgärdats utifrån krav på skyddsrum. Föreningen har även fräst 6 stubbar samt reparerat snörasskydd och takplåt i anslutning till att OVK besikningen av ventilationen genomfördes.

Styrelsen har kontrollerat fastigheten kontinuerligt, inga brister av större omfattning har framkommit.

Styrelsen kommer att uppdatera underhållsplanen. De närmast åren kommer fläktunderhåll att genomföras, utöver det inga större planerade underhåll.

Ekonomi

Senast årsavgifterna höjdes var den 1 januari 2016 med 2 %. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 683 kr/m² bostadslägenhetsyta. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2021 och beslutat om oförändrade avgifter.

Årets avsättning till underhållsfond 36 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Anders Enberg	ordförande
Håkan Lundberg	sekreterare
Sofia Ogestad	ledamot
Heman Theanoar	ledamot
Catarina Antonsson Tingstad	HSB ledamot

Suppleanter
Agneta Olsson

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Håkan Lundberg och Heman Theanoar.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Håkan Lundberg, Sofia Ogestad, Anders Enberg och Heman Theanoar , två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Roland Johansson (ordinarie) och Anna Pettersson (suppleant), valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Roland Johansson och Kerstin Hedman, där Roland Johansson varit sammankallande.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Anders Enberg med Roland Johansson som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-09. Vid stämman deltog 10 medlemmar. Till stämman fanns inga inkomna motioner.

Väsentliga avtal

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

Medlemsinformation

Under året har inga lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 25 (25) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	1 119	1 120	1 125	1 111	1 132
Resultat efter fin.poster i tkr	78	71	224	118	133
Årsavgifter bostäder, kr/m2	683	683	683	683	683
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	450	404	358	360	343
Låneskuld, kr/m2 totalyta	4 039	4 124	4 209	4 295	4 390
Genomsnittlig ränta lån i %	1,9	2,1	2,4	3,3	3,4
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	762	741	771	748	741
Sparande, kr/m2 totalyta*	198	243	297	232	
Soliditet i %**	28,6	27,7	26,8	24,4	22,9

*Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 718 762kr. Under året har föreningen amorterat 120 852 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 47 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	585 000	1 049 910	602 785	70 793
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-06-09			70 792	-70 793
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-6 250	6 250	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		36 000	-36 000	
Årets resultat				77 587
Vid årets slut	585 000	1 079 660	643 827	77 587

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	643 827
Årets resultat	77 587
Totalt att disponera	721 414

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **721 414**

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>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 118 713	1 120 355
Övriga rörelseintäkter	3	-	1
		<u>1 118 713</u>	<u>1 120 356</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-637 469	-571 780
Underhåll	5	-6 250	-79 483
Övriga externa kostnader	6	-10 400	-21 844
Personalkostnader	7	-80 416	-57 503
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-196 122	-194 442
		<u>-930 657</u>	<u>-925 052</u>
Rörelseresultat		188 056	195 304
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	145	103
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-110 614	-124 614
		<u>-110 469</u>	<u>-124 511</u>
Resultat efter finansiella poster		77 587	70 793
Resultat före skatt		77 587	70 793
Årets resultat	11	77 587	70 793

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12,22	7 384 575	7 545 987
Inventarier	13	9 668	14 220
		<u>7 394 243</u>	<u>7 560 207</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		7 394 743	7 560 707
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		932	1 486
Avräkning HSB Norr ek för		897 596	730 800
Övriga fordringar	14	12 051	12 051
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	35 184	36 128
		<u>945 763</u>	<u>780 465</u>
<i>Kassa och bank</i>		3 000	2 025
Summa omsättningstillgångar		948 763	782 490
SUMMA TILLGÅNGAR		8 343 506	8 343 197

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		585 000	585 000
Yttre underhållsfond	16	1 079 660	1 049 910
		<u>1 664 660</u>	<u>1 634 910</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		643 827	602 785
Årets resultat		77 587	70 793
		<u>721 414</u>	<u>673 578</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		2 386 074	2 308 488
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17,22	5 597 910	5 718 762
		<u>5 597 910</u>	<u>5 718 762</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	120 852	120 852
Leverantörsskulder		55 616	38 324
Aktuell skatteskuld		5 913	3 641
Fond för inre underhåll	19	3 930	7 503
Övriga skulder	20	2 144	1 530
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	171 067	144 097
		<u>359 522</u>	<u>315 947</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 343 506	8 343 197

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 BFNR 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 1,8 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

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

Finansiella tillgångar och skulder

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

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

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 1 429 kr/lgh för 2020, 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. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 4 626 852 kr.

Yttre underhållsfond

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Avgifter	966 612	966 612
Hysesintäkter	75 510	62 500
Intäkter el*	20 963	32 629
Intäkter bredband	30 000	30 000
Intäkter kabel-tv	23 760	23 760
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	1 868	4 854
	<u>1 118 713</u>	<u>1 120 355</u>
<i>Avgår</i>		
	<u>1 118 713</u>	<u>1 120 355</u>

*Fr.o.m. 2020-01-01 började föreningen ta ut moms på individuellt mätt och debiterad el. Föreningen har minskat debiteringen för el med motsvarande momspåslag.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	-	1
	<u>-</u>	<u>1</u>

Not 4 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	16 901	2 829
Snöröjning och halkbekämpning	63 572	66 994
Reparationer	53 696	11 497
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	65 073	49 497
Uppvärmning	154 045	160 434
Vatten	51 190	50 605
Renhållning	31 855	21 095
Väghållning		5 343
Förvaltningskostnader	92 857	91 957
Försäkring	25 119	23 681
Fastighetsskatt/avgift	31 180	30 140
Kommunikation och media		
Datakommunikation	30 000	32 503
Kabel-TV	21 981	25 205
	<u>637 469</u>	<u>571 780</u>

Not 5 Underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll installationer, utbyte fasadbelysning	-	44 043
Utfört underhåll huskropp utvändigt - målning av fasader		20 615
Utfört underhåll mark	6 250	12 500
Utfört underhåll garage och parkering		2 325
	<u>6 250</u>	<u>79 483</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsmaterial och inventarier		10 144
Telefon och porto mm	400	200
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm		1 500
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	10 000	10 000
	<u>10 400</u>	<u>21 844</u>

Not 7 Personalkostnader

2020 2019

Vicevärd har varit Anders Enberg

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Kostnader för arvoden

Arvoden enligt stämmobeslut	14 300	12 600
Vicevärd	45 600	30 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	900	900
Sociala kostnader förtroendevalda	19 616	12 055
	<u>80 416</u>	<u>55 555</u>

Kostnader för löner

Sociala kostnader		1 288
Övriga personalkostnader		660
	<u>80 416</u>	<u>57 503</u>

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Byggnader	180 684	178 700
Inventarier	4 552	2 679
Markinventarier	10 886	13 063
	<u>196 122</u>	<u>194 442</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Övriga ränteintäkter	145	103
Summa	<u>145</u>	<u>103</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	110 554	124 614
Övriga finansiella kostnader	60	
Summa	<u>110 614</u>	<u>124 614</u>

Not 11 Årets resultat

	2020	2019
Årets resultat	77 587	70 793
Reservering till yttre underhållsfond	-36 000	-37 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	6 250	79 483
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	47 837	113 276

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

Not 12 Byggnader, mark och markanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	9 971 348	9 871 989
-Årets anskaffningar	30 158	99 359
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	10 001 506	9 971 348
-Vid årets början	-2 840 361	-2 648 598
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-191 570	-191 763
Summa ackumulerade avskrivningar	-3 031 931	-2 840 361
Bokfört värde byggnader	6 969 575	7 130 987
Bokfört värde mark	415 000	415 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	7 384 575	7 545 987
Taxeringsvärde byggnader "Värdeår 1987" :	8 379 000	8 379 000
Taxeringsvärde mark:	2 205 000	2 205 000

Not 13 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	36 905	27 906
-Nyanskaffningar	8 999	8 999
	36 905	36 905
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-22 685	-20 006
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-4 552	-2 679
	-27 237	-22 685
Redovisat värde vid årets slut	9 668	14 220

Not 14 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	12 051	12 051
	12 051	12 051

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Uppl elintäkt	10 324	16 834
Fastighetsförsäkring	18 028	16 110
Kabel-TV	1 135	
Bredband	5 000	2 500
Övrigt	697	684
	35 184	36 128

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 049 910	1 092 393
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	36 000	37 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-6 250	-79 483
Fondbehållning vid årets slut	1 079 660	1 049 910

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	2024-09-30	1,71%	1 450 417	1 494 421
Stadshypotek	2022-06-01	1,78%	212 000	220 000
Stadshypotek	2023-03-01	1,99%	4 056 345	4 125 193
Totala skulder på bokslutsdagen			5 718 762	5 839 614
Nästa års amortering			-120 852	-120 852
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-483 408	-483 408
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			5 114 502	5 235 354
Totala skulder på bokslutsdagen			5 718 762	5 839 614
Avgår kortfristig del			-120 852	-120 852
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			5 597 910	5 718 762

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	120 852	120 852
	120 852	120 852

Not 19 Fond för inre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	7 503	7 503
Uttag under året	-3 573	
Vid årets utgång	3 930	7 503

Not 20 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	1 050	750
Upplupna arbetsgivaravgifter	1 094	780
	2 144	1 530

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden 2019	11 800	13 500
Sociala avgifter upplupna arvoden	4 682	4 200
Räntor	304	315
Avtalsplacerade förskottshyror	-	3 379
Förutbetalda avgifter/hyror	86 532	84 662
Borevision	9 300	9 300
El	7 142	6 664
Fjärrvärme	17 002	17 344
Snöröjning	4 147	4 733
Övrigt	30 158	-
	<u>171 067</u>	<u>144 097</u>

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser


	2020-12-31	2019-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	8 246 000	8 246 000

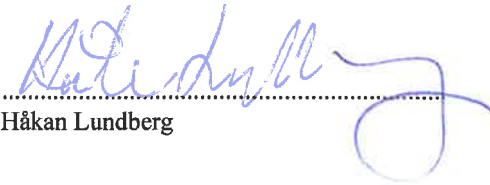
Eventalförpliktelser

Inga


Inga


Piteå 2021-^{05.17}.....


.....
Anders Enberg

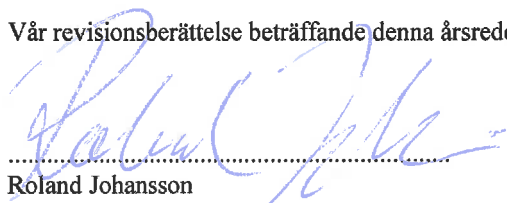

.....
Håkan Lundberg



.....
Sofia Ogestad


.....
Styrelsesuppleant Agneta Olsson


.....
Catarina Antonsson Tingstad

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-^{05.21}.....


.....
Roland Johansson
Av föreningen vald revisor


.....
Eeva-Riitta Salminen
Borevision AB
HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (tex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslån samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar).

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nytjande. 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 balansslutningen.

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.

REVISIONSBERÅTTELSE

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 arvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar.

Måste man vara medlem i föreningen?

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

Ägare

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

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

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

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

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

Hur fungerar ekonomin?

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

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Klubbgårdet, org.nr. 7164158664

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Klubbgårdet för år 2020.

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 2020 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. 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 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 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 HSB brf Klubbgärdet för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, 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 21/5 2021

Eva-Riitta Salminen

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Roland Johansson

Av föreningen vald revisor