



# ÅRSREDOVISNING

**HSB:s Brf Parken**

716415-8615

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



**HSB – där möjligheterna bor**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Parken, 716415-8615 får härmed avge årsredovisning för 2019.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Munksund 33:23. På fastigheten har under 1987 uppförts 3 flerfamiljshus med 18 lägenheter med adress Vandrarstigen 52-56, 17 rad-/småhus med adresser Vandrarstigen 44-70 och Träningsstigen 1-13. På fastigheten finns också en byggnad innehållande tvättstuga och kvartersgård. 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.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m <sup>2</sup>
2 rum och kök	17	1 036
3 rum och kök	8	625
4 rum och kök	10	1 120
Bostäder	35	2 781

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

#### *Gjorda underhåll och investeringar*

2005 Fjärrvärme

2007/2008 Målning

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder. Styrelsen uppdaterar årligen sin underhållsplan.

Styrelsen har genomfört löpande besiktning under året, då konstaterades att utbyte av lägenheternas fläktar behöver genomföras.

#### Ekonomi

Styrelsen har fastställt budgeten för 2020 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 541 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 70 000 kr överensstämmer med underhållsplanen. De närmaste åren planerar föreningen att måla om husfasader.

## Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Stefan Merum	ordförande
Clemens Granberg	vice ordförande
Linda Vallon	sekreterare
Per Lindström	ledamot
Viviann Lindström	ledamot
Peter Hansson	HSB ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Stefan Merum och Viviann Lindström.

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

## Firmatecknare

Firmatecknare har varit Stefan Merum, Clemens Granberg, Linda Vallon och Per Lindström, två i förening.

## Revisorer

Revisor har varit Camilla Eknor, vald av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

## Valberedning

Valberedning har varit Andreas Vallon.

## Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Linda Vallon samt Stefan Merum som suppleant.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23. Vid stämman deltog 22 medlemmar.

## Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Telenor
Administration	HSB Norr
Försäkring	Länsförsäkringar
El	Pite Energi
Fjärrvärme	Pite Energi
Fastighetsskötsel	Inga speciella, tas in vid behov

## Medlemsinformation

Under året har 4 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 49 (45) 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

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	1 919	1 903	1 927	1 787	1 644
Resultat efter fin.poster i tkr	417	520	482	279	377
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	541	541	541	541	541
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	313	272	278	297	246
Låneskuld, kr/m2 totalyta	3 773	4 988	5 044	5 099	5 146
Genomsnittlig ränta lån i %	2,1	1,8	2,5	2,7	2,8
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	467	459	452	408	383
Sparande, kr/m2 totalyta*	264	305	272		
Soliditet i %**	36,8	29,4	27,3	25,3	24,0

\*Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

\*\*Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 10 494 095 kr. Under året har föreningen löst in ett lån på 3 223 000 kr. Föreningen har under året amorterat 154 724 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på ca 68 år.

### Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	782 001	1 276 303	3 327 588	520 381
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2019-05-23			520 381	-520 381
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-46 320	46 320	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		70 000	-70 000	
Årets resultat				417 106
<b>Vid årets slut</b>	<b>782 001</b>	<b>1 299 983</b>	<b>3 824 289</b>	<b>417 106</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
<b>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</b>	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	3 824 289
Årets resultat	417 106
<b>Totalt att disponera</b>	<b>4 241 395</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

**Balanseras i ny räkning** **4 241 395**

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	1 919 216	1 902 524
Övriga rörelseintäkter	3	248	2 703
		<u>1 919 464</u>	<u>1 905 227</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-869 650	-757 770
Underhåll		-46 320	-52 006
Övriga externa kostnader	5	-27 204	-17 340
Personalkostnader	6	-39 875	-42 981
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-271 912	-274 488
		<u>-1 254 961</u>	<u>-1 144 584</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>664 503</b>	<b>760 643</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	11 150	14 891
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-258 547	-255 153
		<u>-247 397</u>	<u>-240 262</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>417 106</b>	<b>520 381</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>417 106</b>	<b>520 381</b>
<b>Årets resultat</b>	10	<b>417 106</b>	<b>520 381</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	11	12 734 938	13 006 850
		<u>12 734 938</u>	<u>13 006 850</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 735 438</b>	<b>13 007 350</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-1	-1
Avräkning HSB Norr ek för		3 537 294	2 953 518
Övriga fordringar	13	1 844	1 844
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	62 606	60 278
		<u>3 601 743</u>	<u>3 015 639</u>
<i>Kassa och bank</i>		845 418	4 058 231
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 447 161</b>	<b>7 073 870</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 182 599</b>	<b>20 081 220</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		782 001	782 001
Yttre underhållsfond	15	1 299 983	1 276 303
		<u>2 081 984</u>	<u>2 058 304</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 824 289	3 327 588
Årets resultat		417 106	520 381
		<u>4 241 395</u>	<u>3 847 969</u>
<b>Eget kapital vid räkenskapsårets slut</b>		<b>6 323 379</b>	<b>5 906 273</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16,21	8 725 000	8 825 000
		<u>8 725 000</u>	<u>8 825 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	1 769 095	5 046 819
Leverantörsskulder		94 205	77 202
Aktuell skatteskuld		37 686	1 377
Fond för inre underhåll	18	35	35
Övriga skulder	19	3 673	15 218
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	229 526	209 296
		<u>2 134 220</u>	<u>5 349 947</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 182 599</b>	<b>20 081 220</b>

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

### *Avskrivningar på byggnader*

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,6% 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.

### *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. För småhus blir avgiften 8 049kr/lgh för 2019, dock högst 0,75% 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 2 131 825 kr.

### *Yttre underhållsfond*

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut från 2016 och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.



**Not 2 Nettoomsättning**

	<i>2019</i>	<i>2018</i>
Avgifter	1 504 296	1 504 296
Hysesintäkter	122 570	118 870
Intäkter varmvatten	218 647	210 276
Intäkter bredband	63 000	63 000
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	10 203	5 682
Intäkter gemensamhetsutrymmen	500	400
	<u>1 919 216</u>	<u>1 902 524</u>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Erhållen kundbonus från HSB	248	2 703
	<u>248</u>	<u>2 703</u>

**Not 4 Drift**

	<i>2019</i>	<i>2018</i>
Fastighetsskötsel	35 743	11 154
Snöröjning och halkbekämpning	76 688	67 038
Reparationer	66 499	55 786
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	42 815	42 897
Uppvärmning	148 426	139 340
Vatten	92 198	87 523
Renhållning	73 190	65 131
Förvaltningskostnader	99 147	95 047
Försäkring	42 880	39 760
Fastighetsskatt/avgift	85 448	49 139
Kommunikation och media		
Datakommunikation	63 000	63 000
Kabel-TV	43 616	41 955
	<u>869 650</u>	<u>757 770</u>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<i>2019</i>	<i>2018</i>
Kontorsmaterial	7 015	600
Bankavgifter	570	570
Bolagsverket, gåvor	881	900
Förenings- och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	18 738	15 270
	<u>27 204</u>	<u>17 340</u>

**Not 6 Personalkostnader**

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret

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

*Kostnader för arvoden*

Arvoden enligt stämmobeslut	25 000	25 000
Vicevärdarvode	5 004	5 004
Sociala kostnader förtroendevalda	8 498	8 674
	<u>38 502</u>	<u>38 678</u>

*Kostnader för löner*

Övriga personalkostnader	1 373	4 303
	<u>39 875</u>	<u>42 981</u>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2019	2018
Byggnader	271 912	271 912
Inventarier		2 576
	<u>271 912</u>	<u>274 488</u>

**Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2019	2018
Ränteintäkter transaktionskonto	11 150	14 744
Övriga ränteintäkter		147
<b>Summa</b>	<u>11 150</u>	<u>14 891</u>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2019	2018
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	257 448	255 153
Övriga finansiella kostnader	1 099	
<b>Summa</b>	<u>258 547</u>	<u>255 153</u>

**Not 10 Årets resultat**

	2019	2018
Årets resultat	417 106	520 381
Reservering till yttre underhållsfond	-70 000	-70 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	46 320	52 006
<b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b>	<u>393 426</u>	<u>502 387</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	19 856 088	19 856 088
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>19 856 088</b>	<b>19 856 088</b>
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
Nedskrivning av fastighet	-3 000 000	-3 000 000
	-3 000 000	-3 000 000
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-4 052 738	-3 780 826
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-271 912	-271 912
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 324 650</b>	<b>-4 052 738</b>
Bokfört värde byggnader	12 531 438	12 803 350
Bokfört värde mark	203 500	203 500
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>12 734 938</b>	<b>13 006 850</b>
Taxeringsvärde byggnader "värdeår 1987":	12 710 000	12 421 000
Taxeringsvärde mark:	3 084 000	2 855 000

**Not 12 Inventarier**

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	60 296	60 296
Årets anskaffningar	-	-
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>60 296</b>	<b>60 296</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-60 296	-57 720
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	-	-2 576
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-60 296</b>	<b>-60 296</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	1 844	1 844
	<b>1 844</b>	<b>1 844</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring	30 003	27 881
Kabel-TV	11 078	10 902
Bredband	15 750	15 750
Övrigt	5 775	5 745
	<b>62 606</b>	<b>60 278</b>

**Not 15 Fond för yttre underhåll**

	2019-12-31	2018-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 276 303	1 258 309
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	70 000	70 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-46 320	-52 006
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>1 299 983</b>	<b>1 276 303</b>

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

	Ränte konv. datum	Ränta	2019-12-31	2018-12-31
Sparbanken Nord	2020-06-28	1,96%	1 669 095	1 723 819
Swedbank (inlöst 2019-10-02)			-	3 223 000
Swedbank	2022-09-23	2,14%	8 825 000	8 925 000
<b>Totala skulder på bokslutsdagen</b>			<b>10 494 095</b>	<b>13 871 819</b>
Nästa års amortering			-154 724	-618 896
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-618 896	-8 206 104
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			9 720 475	5 046 819
<b>Totala skulder på bokslutsdagen</b>			<b>10 494 095</b>	<b>13 871 819</b>
Avgår kortfristig del			-1 769 095	-5 046 819
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>8 725 000</b>	<b>8 825 000</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	154 724	154 724
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	1 614 371	4 892 095
	<b>1 769 095</b>	<b>5 046 819</b>

**Not 18 Fond för inre underhåll**

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	35	35
<b>Vid årets utgång</b>	<b>35</b>	<b>35</b>

**Not 19 Övriga skulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	125	7 625
Upplupna arbetsgivaravgifter	132	7 233
Övriga kortfristiga skulder	3 416	360
	<b>3 673</b>	<b>15 218</b>

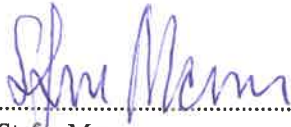
**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden 2019	25 000	-
Sociala avgifter arvoden 2019	6 926	-
Räntor	45 640	51 383
Förutbetalda avgifter/hyror	123 288	118 132
Revision	9 300	9 000
El	4 082	5 467
Fjärrvärme	15 290	16 464
Snöröjning	-	8 850
	<b>229 526</b>	<b>209 296</b>

**Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	18 546 000	18 546 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Piteå 2020 -04-06



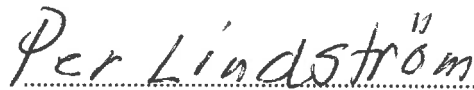
Stefan Merum



Clemens Granberg



Linda Vallon



Per Lindström



Viviann Lindström



Peter Hansson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020 -04-06



Camilla Eknor

Av föreningen vald revisor

Sundsvall 2020-02-22



BoRevision AB

HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s brf Parken, org.nr. 7164158615

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s brf Parken 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. 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 revisorssed 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 Parken 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 revisionsssed 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 trygghande 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 revisionsssed 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 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Piteå den 4 / 4 2020

Sundsvall 202322



Pia Andersson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Camilla Eknor

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/anspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

### Balansräkningen

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

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

## TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

### Driftkostnader

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

### Underhållskostnader

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

### Värdehöjande underhåll

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

### Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

### Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, tex fastigheterna.

### Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

### Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

### Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år.

### Soliditet

Med soliditet menas föreningens långfristiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

### Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årligen avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

### Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

## REVISIONSBERÄTTELSE

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

### Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När du köper en bostadsrätt blir du indirekt delägare i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

### **Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?**

En äkta bostadsrättsförening (sk privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder (i förekommande fall lokaler) i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (sk oäkta bostadsföretag) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag.

En förenklad beskrivning av skattereglerna i ett privatbostadsföretag är att det endast beskattas för resultat som inte hör till fastigheten. Övriga inkomster och utgifter beskattas inte. Medlemmarna i privatbostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten.

Ett oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter medlemmarna i ett oäkta bostadsföretag beskattas för hyresförmån av att bo i fastigheten. För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive oäkta bostadsföretag och deras respektive medlemmar hänvisas till Skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar".

### **Vad är en bostadsrätt?**

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar.

### **Måste man vara medlem i föreningen?**

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

### **Ägare**

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

### **Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?**

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

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

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

### **Hur fungerar ekonomin?**

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

### **Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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