



# ÅRSREDOVISNING 2020

**HSB:s Brf Bladet i Skellefteå**

716415-1412

**2020-01-01 - 2020-12-31**



**HSB – där möjligheterna bor**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB:s Brf Bladet i Skellefteå, 716415-1412 får härmed avge årsredovisning för 2020.

### Verksamhetens art och inriktning

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsföreningen har till ändamål att i bostadsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Bladet 1. På fastigheten har under åren 1978-1980 uppförts bostadshus med adress Bladgatan 2-294 och innehåller 146 lägenheter med bostadsrätt. Till varje lägenhet ingår ett kallgarage. föreningen har totalt 14 st bilplatser med motorvärmare. Styrelsen har sitt säte i Skellefteå Kommun.

Bostadsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar.

<i>Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande</i>	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
2 rum och kök	46	3 070,5
3 rum och kök	48	3 907,5
4 rum och kök	52	5 174,0
Bostäder	146	12 152

### Underhåll

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

#### *Gjorda investeringar och underhåll*

1993	Om och tillbyggnad lokal, tvättstuga	2014	Nya dörrar till förråd
2002	Ombyggnad ventilation	2015	Husstegar, fästen och säkerhetssystem
2009	Mv-stolpar med gemensam el-styrning	2015	Ombyggnad vävstuga till gym
2010	Fjärrvärme	2015	Viss underhållsmålning utomhus
2010	Garageportar	2015	Viss omplantering av buskar och träd
2012	Nya dörrar tvättstuga	2015	Renovering av en av dom små lekparkerna
2012	Byte bokningssystem tvättstuga	2015	Byte av grumliga fönster etapp 2
2012	Ny altan kvartersgård	2016	Ommålning fasad, halva husbeståndet
2012	Markarbeten, bouleplan	2016	Ny torktumlare
2012	Uteplats vid tvättstugan	2017	Byte av samtliga ytterdörrar
2013	Tvättstugan	2018	Byte tak
2013	Lekparken	2018	Inglasning altan föreningslokal
2013	Balkonger	2019	Renovering förråd
2014	Renovering tvättstuga, måln in- o utvändigt	2019	OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)
2014	Ny tvättmaskin och torkskåp	2020	Nytt Bredband

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Föreningen har under året genomfört nytt bredband.

Styrelsen genomförde den stadgeenlige besiktningen våren 2020. Då konstaterades diverse mindre underhåll.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Det kommande året planerar styrelsen att byta ut balkongräcken.

### **Ekonomi**

Årsavgifterna höjdes senast med 1% 2018-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2021 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 539 kr/m<sup>2</sup>.

Årets avsättning till underhållsfond är 546 000 kr vilket överensstämmer med föreningens underhållsplan.

### **Styrelsen**

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Lars Båtsta	ordförande
Eva Hård	sekreterare
Sonja Karlsson	ledamot
Niklas Orädd	ledamot
Jan Olof Eriksson	ledamot
Anitha Hedlund-Nyström	ledamot
Anders Burström	ledamot
Malin Bohman	utsedd av HSB Norr

### **Suppleanter**

Linda Vikman  
Mirjam Jaktlund

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Lars Båtsta, Eva Hård, Sonja Karlsson, Anders Burström, Mirjam Jaktlund Och Linda Vikman.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

### **Firmatecknare**

Firmatecknare har varit Jan Olof Eriksson, Anitha Hedlund-Nyström, Lars Båtsta samt Eva Hård, två i förening.

### **Revisorer**

Revisorer har varit Margaretha Hörnqvist, med Mona Einarsson som suppleant, valda av föreningen.

### **Valberedning**

Valberedning har varit Solveij Larsson.

### **Representanter i HSB Norrs distriktstämma**

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktstämma har varit Lars Båtsta som ordinarie och Eva Hård som suppleant.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 Juni 2020. I stämman deltog 26 medlemmar.

### Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Telenor
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	Samordningen Anderstorp
El	Luleå energi/Skellefteå Kraft
Fjärrvärme	Skellefteå Kraft

### Medlemsantal

Under året har 14 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 196 (191) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

## Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

### Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	6 476	6 476	6 485	6 416	6 350
Resultat efter fin.poster i tkr	767	408	663	1 792	-76
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	539	539	539	534	526
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	316	308	284	255	278
Låneskuld, kr/m2 totalyta	2 504	2 600	2 483	2 052	2 114
Genomsnittlig ränta lån i %	1,4	1,3	1,2	1,3	1,9
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	240	195	189	187	159
Sparande, kr/m2 totalyta*	152	162	165	221	
Soliditet i %**	28,1	26,3	26,5	29,2	24,9

\* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

\*\*Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 30 428 591 kr. Under året har föreningen amorterat 1 163 282 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 26 år.

### Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 808 200	2 367 280	7 298 335	408 340
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-06-17			408 340	-408 340
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-		
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		546 000	-546 000	
Årets resultat				767 278
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 808 200</b>	<b>2 913 280</b>	<b>7 160 675</b>	<b>767 278</b>

### Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<b>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</b>	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	7 160 675
Årets resultat	767 278
<b>Totalt att disponera</b>	<b>7 927 953</b>

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

**Balanseras i ny räkning** **7 927 953**

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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 476 415	6 475 939
Övriga rörelseintäkter	3	18 684	18 696
		<u>6 495 099</u>	<u>6 494 635</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-3 846 905	-3 745 354
Underhåll	5	-	-533 358
Övriga externa kostnader	6	-96 353	-108 713
Personalkostnader	7	-337 015	-258 542
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 079 170	-1 031 471
		<u>-5 359 443</u>	<u>-5 677 437</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 135 656</b>	<b>817 198</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	695	504
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-369 073	-409 362
		<u>-368 378</u>	<u>-408 858</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>767 278</b>	<b>408 340</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>767 278</b>	<b>408 340</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>767 278</b>	<b>408 340</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	41 898 179	42 977 349
Inventarier	12	-	-
		<u>41 898 179</u>	<u>42 977 349</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		111 136	111 136
		<u>111 136</u>	<u>111 136</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>42 009 315</b>	<b>43 088 485</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 494	40
Avräkning HSB Norr ek för		2 846 514	1 947 622
Övriga fordringar	13	8 285	8 285
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	191 267	118 836
		<u>3 047 560</u>	<u>2 074 783</u>
<i>Kassa och bank</i>	15	1 828	5 284
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 049 388</b>	<b>2 080 067</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>45 058 703</b>	<b>45 168 552</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 808 200	1 808 200
Yttre underhållsfond		2 913 280	2 367 280
		<u>4 721 480</u>	<u>4 175 480</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 160 675	7 298 335
Årets resultat		767 278	408 340
		<u>7 927 953</u>	<u>7 706 675</u>
<b>Eget kapital vid räkenskapsårets slut</b>		<b>12 649 433</b>	<b>11 882 155</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16,21	26 573 017	20 787 042
		<u>26 573 017</u>	<u>20 787 042</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	3 855 576	10 804 833
Leverantörsskulder		490 109	223 390
Aktuell skatteskuld		79 242	130 551
Fond för inre underhåll	19	738 088	710 363
Övriga skulder	18	86 040	71 460
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	587 198	558 758
		<u>5 836 253</u>	<u>12 499 355</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>45 058 703</b>	<b>45 168 552</b>

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

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

### 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.

### Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

### 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. Jämförelsetalen mellan 2017 och 2018 är inte omräknade.

### 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 1 429 kr/lgh för 2019, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder.

### 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 underkott uppgående till 32 117 070 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. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital

samma år.

**Not 2 Nettoomsättning**

	2020	2019
Avgifter	6 551 256	6 551 256
Hysesintäkter	32 000	33 600
Intäkter el	9 329	15 183
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	29 742	22 489
Intäkter gemensamhetsutrymmen	-	5 100
	<u>6 622 327</u>	<u>6 627 628</u>

*Avgår*

Avsättning för fond för inre underhåll	-105 173	-105 173
Avgiftsbortfall	-40 740	-40 740
Rabatter/Avdrag	1	-5 776
	<u>6 476 415</u>	<u>6 475 939</u>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	18 684	18 696
	<u>18 684</u>	<u>18 696</u>

**Not 4 Drift**

	2020	2019
Fastighetsskötsel	971 986	1 104 095
Snöröjning och halkbekämpning	-	29 025
Reparationer	820 683	679 904
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	134 223	135 080
Uppvärmning	24 936	28 387
Vatten	52 987	49 174
Renhållning	432 535	431 976
Förvaltningskostnader	567 097	553 124
Försäkring	140 023	130 790
Fastighetsskatt/avgift	303 930	303 930
Kommunikation och media		
Datakommunikation	389 758	238 048
Kabel-TV	8 747	61 821
	<u>3 846 905</u>	<u>3 745 354</u>

**Not 5 Underhåll**

	2020	2019
Utfört underhåll installationer, kortläsare, lås uthyrningsrum m.m.	-	75 740
Utfört underhåll huskropp utvändigt, vindskydd och delar av balkong	-	457 618
	<u>-</u>	<u>533 358</u>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2020	2019
Garageplatser extern, förbrukningsmtrl	19 618	52 762
Telefon och porto mm	14 193	4 936
Kundförluster	97	77
Riskkostnader	13 945	999
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	700	2 000
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	47 800	47 939
	<u>96 353</u>	<u>108 713</u>

**Not 7 Personalkostnader**

2020 2019

Vicevärd har varit Viljo Liukku

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

*Kostnader för arvoden*

Arvoden enligt stämmobeslut	141 209	113 121
Vicevärd	87 000	79 500
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 600	1 666
Sociala kostnader förtroendevalda	62 232	49 962
	<u>294 041</u>	<u>244 249</u>

*Kostnader för löner*

Sociala kostnader	-	3 833
Försäkring/medlemskap Fastigo	906	890
Övriga personalkostnader	42 068	9 570
	<u>337 015</u>	<u>258 542</u>

**Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2020	2019
Byggnader	1 079 170	1 023 802
Inventarier	-	7 669
	<u>1 079 170</u>	<u>1 031 471</u>

**Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2020	2019
Övriga ränteintäkter	695	504
	<u>695</u>	<u>504</u>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020	2019
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	368 609	409 362
Övriga finansiella kostnader	464	-
	<u>369 073</u>	<u>409 362</u>

**Not 11 Byggnader och mark**

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	59 518 877	56 783 516
-Årets anskaffningar, renovering förråd	-	2 735 361
	<u>59 518 877</u>	<u>59 518 877</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-18 490 228	-17 466 426
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 079 170	-1 023 802
	<u>-19 569 398</u>	<u>-18 490 228</u>
Bokfört värde byggnader	39 949 479	41 028 649
Bokfört värde mark	1 948 700	1 948 700
	<u>41 898 179</u>	<u>42 977 349</u>
Taxeringsvärde byggnader (värdeår: 1979):	43 688 000	43 688 000
Taxeringsvärde mark:	14 236 000	14 236 000

**Not 12 Inventarier**

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	232 316	232 316
	<u>232 316</u>	<u>232 316</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-232 316	-224 647
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-	-7 669
	<u>-232 316</u>	<u>-232 316</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	-	-

**Not 13 Övriga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	8 285	8 285
	<u>8 285</u>	<u>8 285</u>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Telenor	95 943	18 250
com hem	-	8 206
Länsförsäkringar	95 285	92 380
Övrigt, Moms	39	-
	<u>191 267</u>	<u>118 836</u>

**Not 15 Kassa och bank**

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa	1 828	5 284
	<u>1 828</u>	<u>5 284</u>

<b>Not 16 Skulder till kreditinstitut</b>			2020-12-31	2019-12-31
	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>		
Stadshypotek	2020-03-30	0,98%	1 570 623	1 588 219
Stadshypotek	2020-06-30	0,82%	5 205 928	5 256 230
Stadshypotek	2020-09-01	0,95%	2 865 000	2 925 000
Stadshypotek	2021-10-30	1,01%	3 190 276	3 690 276
Stadshypotek	2022-06-30	1,38%	2 821 786	2 886 978
Stadshypotek	2022-12-01	1,43%	2 480 000	2 740 000
Stadshypotek	2023-06-01	1,55%	5 867 271	5 932 463
Stadshypotek	2023-06-30	1,06%	2 375 000	2 475 000
Stadshypotek	2027-12-01	1,15%	4 052 707	4 097 707
Totala skulder på bokslutsdagen			30 428 591	31 591 873
Nästa års amortering			-3 855 576	-1 161 264
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-4 661 200	-4 645 056
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			21 911 815	25 785 553
Totala skulder på bokslutsdagen			30 428 593	31 591 875
Avgår kortfristig del			-3 855 576	-10 804 833
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>26 573 017</b>	<b>20 787 042</b>
<b>Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut</b>			2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld				
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar			1 165 300	1 161 264
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår			2 690 276	9 643 569
			<b>3 855 576</b>	<b>10 804 833</b>
<b>Not 18 Övriga skulder</b>			2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt			48 001	40 804
Upplupna arbetsgivaravgifter			38 039	31 016
Övriga kortfristiga skulder			-	-360
			<b>86 040</b>	<b>71 460</b>
<b>Not 19 Fond för inre underhåll</b>			2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början			710 363	683 754
Årets avsättning			105 173	105 173
Uttag under året			-77 448	-78 564
			<b>738 088</b>	<b>710 363</b>
<b>Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>			2020-12-31	2019-12-31
Räntor			26 872	28 880
Förutbetalda avgifter/hyror			517 035	487 100
Borevision			12 300	12 300
El Luleå Energi, Skellefteå Kraft			15 647	16 164
Fjärrvärme Skellefteå Kraft			2 980	3 147
Stena Recycling			12 364	11 167
Övrigt			-	-
			<b>587 198</b>	<b>558 758</b>

**Not 21 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser**

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Uttagna panter i fastighet	37 135 000	37 135 000
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<u>37 135 000</u>	<u>37 135 000</u>
<i>Eventualförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>



Skellefteå <sup>274</sup> / 2021



Lars Båtsta



Anitha Hedlund-Nyström



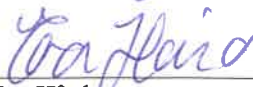
Sonja Karlsson



Anders Burström




Niklas Orädd



Eva Hård



Malin Bohman



Jan Olof Eriksson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-05-11...



Margaretha Hörnqvist  
Av föreningen vald revisor



Richard Ohlsson  
BoRevision AB  
Av 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 underhåll 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 den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom pantbrev (inveckning) 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 av 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.

En 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 tidbegränsning. 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, förvaltningsarvoden, administration mm.

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

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

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

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

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

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

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

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

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 Bladet i Skellefteå 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 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 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.

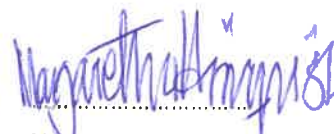
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skellefteå den 11 / 5 2021



Richard Ohlsson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Margaretha Hörnqvist

Margaretha Hörnqvist  
Av föreningen vald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Bladet i Skellefteå, org.nr. 7164151412

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Bladet i Skellefteå 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 revisionsssed i Sverige. Revisorerans 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 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 revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om