



# ÅRSREDOVISNING

**HSB:s brf Eken i Skellefteå**

794700-1157

**2019-07-01 - 2020-06-30**



**HSB – där möjligheterna bor**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB :s Brf Eken i Skellefteå, 794700-1157 får härmed avge årsredovisning för 2018-07-01--2019-06-30.

### 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 Eken 8 och Granen 1. På fastigheten har under 1946 uppförts två hus med adress Oskarsvägen 9,11,13,15 och 12 A-C och innehåller 37 bostadsrättslägenheter, två lokaler, fyra garage samt 32 bilplatser varav 4 gjordes hösten 2018. Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I föreningens fastighetsförsäkring ingår ej bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Lägenhetstyp	Antal	Yta m <sup>2</sup>
1 rum och kök	1	55
2 rum och kök	6	264
3 rum och kök	30	1 893
Bostäder	37	2 212
Lokaler		146,5

### Underhåll

De senaste åren har föreningen gjort följande underhåll och investeringar i fastigheterna.

#### Gjorda underhåll och investeringar

1986	Fjärrvärme	2011	Renovering av tvättstuga och torkrum
1990	Rotinvesteringar	2013	Ventilation
1995	Stambyte och köksrenovering	2013	Nya balkonger
2004	Ombyggnad el	2018	Nya P-platser
2004	Gemensamhetsel	2018	Ny fjärrvärmepanna
2010	Nya lägenhetsdörrar		

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Inga större undehållsåtgärder har utförts under året.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2019-05-08 och konstaterade bland annat att taken måste ses över.

Styrelsen uppdaterar underhållsplanen regelbundet. De närmsta åren planerar styrelsen att se över taken samt måla källarkorridorer.

### Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast 2014-07-01 med 7%. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2020-2021 och beslutat om oförändrade årsavgifter med fr o m 2020-07-01. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 825 kr/m<sup>2</sup>.

Föreningen tar en avgift vid andrahandupplåtelse med 10% av ett prisbasbelopp.

### Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Nina Larsson Åström	ordförande
Håkan Lindberg	ledamot
Bertil Markstedt	ledamot
Lovisa Almström	sekreterare
Alva Vestberg	ledamot
Henrik Hellberg	utsedd av HSB Norr

### Suppleanter

Sara Hägerlind  
Andrea Rundqvist

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Nina Larsson Åström, Håkan Lindberg och Lovisa Almström.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Nina Larsson Åström, Håkan Lindberg, Alva Vestberg och Bertil Markstedt, två i förening.

### Revisorer

Revisorer har varit Jakob Lindström och Per-Erik Forsman som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

### Valberedning

Valberedning har varit Christer Westerlund.

### Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Nina Larsson Åström och Håkan Lindberg som suppleant.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-11-25. På stämman deltog 10 medlemmar. Inga motioner hade inkommit.

### Väsentliga avtal

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

### Medlemsinformation

Under året har 8 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 46 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*

	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning i tkr	2 120	2 104	2 094	2 092	2 088
Resultat efter fin.poster i tkr	418	265	221	243	268
Årsavgifter bostäder, kr/m2	825	825	825	825	825
Driftskostnad, kr/m2	548	571	570	535	504
Låneskuld, kr/m2	1 551	1 751	1 951	2 139	3 010
Genomsnittlig ränta lån i %	1,7	1,8	2,6	3,2	3,2
Yttre underhållsfond, kr/m2	1 045	1 014	995	958	911
Sparande, kr/m2 totalyta *	272	233	201	-	-
Soliditet i %**	49	44	40	36	28

\* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

\*\*Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 724 074 kr. Under året har föreningen amorterat 480 000 kr vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 8 år.

**Förändring i eget kapital**

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	44 787	288 898	2 434 152	595 591	265 361
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2019-11-25				265 361	-265 361
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-		
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			74 000	-74 000	
Årets resultat					418 361
	<b>44 787</b>	<b>288 898</b>	<b>2 508 152</b>	<b>786 952</b>	<b>418 361</b>

**Resultatdisposition**

**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	786 952
Årets resultat	418 361
<b>Totalt att disponera</b>	<b>1 205 313</b>

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

**Balanseras i ny räkning** **1 205 313**

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>2019-07-01- 2020-06-30</i>	<i>2018-07-01- 2019-06-30</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 119 735	2 104 346
Övriga rörelseintäkter	3	12 561	12 534
		<u>2 132 296</u>	<u>2 116 880</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-1 314 593	-1 371 765
Underhåll	5	-	-25 527
Övriga externa kostnader	6	-32 492	-30 439
Personalkostnader	7	-65 003	-74 739
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-233 490	-269 233
		<u>-1 645 577</u>	<u>-1 771 702</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>486 719</b>	<b>345 178</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	101	219
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-68 459	-80 036
		<u>-68 358</u>	<u>-79 817</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>418 361</b>	<b>265 361</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>418 361</b>	<b>265 361</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>418 361</b>	<b>265 361</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-06-30</i>	<i>2019-06-30</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	7 782 028	8 015 518
		<u>7 782 028</u>	<u>8 015 518</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 782 528</b>	<b>8 016 018</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 616	1 375
Avräkning HSB Norr ek för		387 176	212 450
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	63 601	58 690
		<u>452 393</u>	<u>272 515</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>452 393</b>	<b>272 515</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 234 921</b>	<b>8 288 533</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-06-30</i>	<i>2019-06-30</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		44 787	44 787
Upplåtelseavgift		288 898	288 898
Yttre underhållsfond		2 508 152	2 434 152
		<u>2 841 837</u>	<u>2 767 837</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		786 952	595 591
Årets resultat		418 361	265 361
		<u>1 205 313</u>	<u>860 952</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 047 150</b>	<b>3 628 789</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13,18	2 005 000	891 250
		<u>2 005 000</u>	<u>891 250</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	1 719 074	3 312 824
Leverantörsskulder		125 813	154 300
Aktuell skatteskuld		10 199	8 025
Fond för inre underhåll	15	72 428	71 554
Övriga skulder	16	1 609	19 228
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	253 648	202 563
		<u>2 182 771</u>	<u>3 768 494</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 234 921</b>	<b>8 288 533</b>

## Not 1 Redovisnings- och bokslutskommentarer

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 1,7% på anskaffningsvärdet.

### *Avskrivningar på inventarier*

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

### *Finansiella tillgångar och skulder*

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

### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### *Skulder till kreditinstitut*

Från och med räkenskapsår 2018-2019 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 1 793 432 kr.

### *Yttre underhållsfond*

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut fr.om. 2016 och baseras på föreningens underhållsplan. Detta är en förändring jämfört med tidigare år då stämman fattade beslut om reservering och disposition. Ändringen är baserad på ny tolkning av stadgarna.



**Not 2 Nettoomsättning**

	2019/2020	2018/2019
Avgifter	1 825 632	1 825 632
Hysesintäkter	160 818	156 651
Intäkter el	69 267	62 776
Intäkter bredband	54 000	54 000
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	14 783	10 098
	<u>2 124 500</u>	<u>2 109 157</u>
<i>Avgår</i>		
Avsättning för fond för inre underhåll	-4 765	-4 765
Rabatter/Avdrag	-	-46
	<u>2 119 735</u>	<u>2 104 346</u>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2020-06-30	2019-06-30
Andrahandsuthyrningar	12 561	12 534
	<u>12 561</u>	<u>12 534</u>

**Not 4 Drift**

	2019/2020	2018/2019
Fastighetsskötsel	191 126	185 973
Snöröjning och halkbekämpning		895
Reparationer	58 271	136 908
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	112 711	126 450
Uppvärmning	439 434	424 826
Vatten	119 012	111 445
Renhållning	82 684	80 557
Förvaltningskostnader	123 933	117 666
Försäkring	30 482	29 524
Fastighetsskatt/avgift	55 862	57 239
Kommunikation och media		
Datakommunikation	66 000	66 000
Kabel-TV	35 078	34 282
	<u>1 314 593</u>	<u>1 371 765</u>

**Not 5 Periodisk underhåll**

	2019/2020	2018/2019
Utfört underhåll installationer,		25 527
		<u>25 527</u>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2019/2020	2018/2019
Förbrukningsmtrl	250	2 107
Telefon och porto mm	10 552	8 869
Kundförluster		15
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	6 590	4 348
Medlemskap i HSB	15 100	15 100
	<u>32 492</u>	<u>30 439</u>

**Not 7 Personalkostnader**

2019/2020 2018/2019

Vicevärd har varit Christer Westerlund

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

*Kostnader för förtroendevalda*

Arvoden enligt stämmobeslut	21 398	30 200
Vicevärd	32 850	30 000
Bilersättningar	130	285
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	1 000	1 000
Sociala kostnader förtroendevalda	9 625	13 254
	<b>65 003</b>	<b>74 739</b>

**Not 8 Avskrivningar**

2019/2020 2018/2019

Byggnader	227 073	264 410
Markinventarier	6 417	4 823
	<b>233 490</b>	<b>269 233</b>

**Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

2019/2020 2018/2019

Övriga ränteintäkter	101	219
	<b>101</b>	<b>219</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

2019/2020 2018/2019

Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	68 457	80 036
Övriga finansiella kostnader	2	
	<b>68 459</b>	<b>80 036</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

2020-06-30 2019-06-30

*Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:*

-Vid årets början	13 909 262	13 621 427
-Årets anskaffningar, p-platser, fjärrvärme		287 835
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>13 909 262</b>	<b>13 909 262</b>

*Akkumulerade avskrivningar enligt plan:*

-Vid årets början	-5 934 377	-5 665 144
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-233 490	-269 233
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 167 867</b>	<b>-5 934 377</b>

Bokfört värde byggnader	7 741 395	7 974 885
Bokfört värde mark	40 633	40 633
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>7 782 028</b>	<b>8 015 518</b>

Taxeringsvärde byggnader:	14 010 000	14 010 000
Taxeringsvärde mark:	4 924 000	4 924 000

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-06-30	2019-06-30
Momsfordran	2 704	
Eldebitering, försäkring, kabel TV, medlemskap i HSB, bredband	60 897	58 690
	<b>63 601</b>	<b>58 690</b>

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2020-06-30	2019-06-30
Stadshypotek	2020-09-04	1,4 %	747 824	747 824
Stadshypotek	2022-06-01	1,03 %	2 085 000	2 165 000
Stadshypotek	2021-04-30	3,39 %	891 250	1 291 250
Totala skulder på bokslutsdagen			3 724 074	4 204 074
Nästa års amortering			-480 000	-480 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-820 000	-1 211 250
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			2 424 074	2 512 824
Totala skulder på bokslutsdagen			3 724 074	4 204 074
Avgår kortfristig del			-1 719 074	-3 312 824
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>2 005 000</b>	<b>891 250</b>

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-06-30	2019-06-30
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	480 000	480 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	1 239 074	2 832 824
	<b>1 719 074</b>	<b>3 312 824</b>

**Not 15 Fond för inre underhåll**

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början	71 554	69 289
Årets avsättning	4 765	4 765
Uttag under året	-3 891	-2 500
<b>Vid årets utgång</b>	<b>72 428</b>	<b>71 554</b>

**Not 16 Övriga skulder**

	2020-06-30	2019-06-30
Personalens källskatt	795	10 110
Upplupna arbetsgivaravgifter	272	8 758
Övriga kortfristiga skulder	542	360
	<b>1 609</b>	<b>19 228</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-06-30	2019-06-30
Lön	21 398	-
Lagstadgade avgifter	6 271	-
Räntor	5 004	6 097
Förutbetalda avgifter/hyror	185 060	158 441
Borevision	9 320	9 091
Föreningsvald revisor	1 000	-
El, fjärrvärme	25 595	28 934
	<b>253 648</b>	<b>202 563</b>

**Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2020-06-30	2019-06-30
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
<b>Ställda säkerheter</b>		
Uttagna panter i fastighet	7 539 600	7 539 600
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<u>7 539 600</u>	<u>7 539 600</u>
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Skelefteå 2020-10-27



Nina Larsson Åström



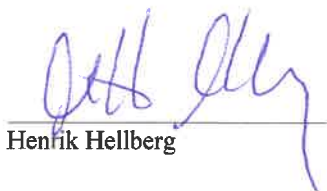
Håkan Lindberg



Bertil Markstedt



Alva Vestberg



Henrik Hellberg



Lovisa Almström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-11-04



Jakob Lindström

Av föreningen vald revisor



**Anna Maria Christiansson**

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 förningsstämman 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.

### Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

### 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 att 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.

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 arvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

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

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

#### **Ägare**

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

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

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

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

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

#### **Hur fungerar ekonomin?**

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

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

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, 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 men 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 förfallana 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:s brf. Eken i Skellefteå, org.nr. 7947001157

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s brf. Eken i Skellefteå för år 2019-2020. *190701-200630*

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 30 juni 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. 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 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

*Jenny*



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. Eken i Skellefteå för år 2019-2020 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande 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.

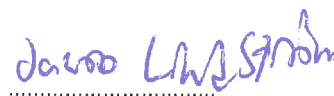
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skellefteå den 9 / 11 2020

  
Anna Maria Christiansson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

  
Jakob Lindström

Av föreningen vald revisor