



ÅRSREDOVISNING

HSB:s brf Heden i Skellefteå

794700-1132

2018-07-01 - 2019-06-30



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s brf Heden i Skellefteå, 794700-1132 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 fastigheterna Kannan 2 samt Bägaren 1, 3, 4. På fastigheten har under 1968 och 1969 uppförts 16 hus med adressen Myntgatan 9-115 (udda nummer) och innehåller 416 lägenheter, 3 hyreslokaler, 25 garage och 416 bilplatser samt ca 50 gästparkeringsplatser. Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m2
1 rum och kök	78	2 921
2 rum och kök	132	8 245
3 rum och kök	182	14 658
4 rum och kök	24	2 430
Bostäder	416	28 254
Lokaler	3	
Garageplatser	25	
Bilplatser med motorvärmare.	416	

Underhåll

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

Gjorda underhåll och investeringar

1984-1987	Energisparande åtgärder	2007	Cykelförråd och vindskydd
1990	Fjärrvärme	2011	Fastighetsboxar och nya lekplatser
1992	Ombyggnad fasader	2015	Nya fönster, fasader och balkonger
2003	Stambyte, badrum och ventilation	2016	Styrning värme och ventilation
2005	Gemensamhetsel	2017	Nya lägenhetsdörrar och nytt låssystem
2007	Takrenovering	2018	Spolning av avloppsnet
2007	Elombyggnad trapphus	2018	Byte av värmeväxlare samt rep av balkongnosar
2007	Motorvärmare med P-platser	2019	Byte tvättutrustning

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har en underhållsplan. Årets underhållsarbete har varit rep av balkongnosar samt byte av tvättutrustning. Föreningen har även investerat i nya värmeväxlare.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen den 20 maj 2019. Vid besiktningen framkom att alfaltytor måste åtgärdas. Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen renovering av avloppsstammar.

Ekonomi

Senast årsavgifterna höjdes var 2014-07-01 med 4%. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2019-2020 och beslutat om oförändrade årsavgifter fr.o.m. 2019-07-01. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 689 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Föreningen tar en avgift för andrahandsuthyrning med 300 kr/mån.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Björn Appelqvist	ordförande
Kurt Jonsson	ledamot
Ulrica Danielsson	sekreterare
Elsy Markstedt Sjödin	ledamot
Ida Fredriksson	ledamot
Rune Erngrund	vice ordförande
Karl-Erik Lundholm	ledamot
Lasse Karjalainen	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Björn Appelqvist, Kurt Jonsson, Karl-Erik Lundholm och Elsy Markstedt Sjödin.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Björn Appelqvist, Rune Erngrund, Ulrica Danielsson och utom styrelsen varande Sören Danielsson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Kimmo Ejrevi och Kerstin Wikström som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Fredrik Lundsten och Mikael Lindberg med Mikael Lindberg som sammankallande.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Elsy Markstedt Sjödin, Karl-Erik Lundholm, Ulrica Danielsson samt Rune Erngrund, Ida Fredriksson, Björn Appelqvist som suppleanter.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-11-19. Vid stämman deltog 25 medlemmar. Inga motioner hade inkommit till stämman.

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

Medlemsinformation

Under året har 41 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 480 (484) 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

	<i>2018/2019</i>	<i>2017/2018</i>	<i>2016/2017</i>	<i>2015/2016</i>	<i>2014/2015</i>
Nettoomsättning i tkr	21 069	21 073	21 042	21 173	21 112
Resultat efter fin.poster i tkr	4 726	3 844	4 111	3 649	4 303
Årsavgifter bostäder, kr/m2	689	689	689	689	689
Driftskostnad, kr/m2	438	439	444	460	432
Låneskuld, kr/m2	2 109	2 131	2 153	2 175	2 293
Genomsnittlig ränta lån i %	1,5	1,9	2,3	2,5	3,4
Yttre underhållsfond, kr/m2	605	602	603	577	533
Sparande kr/m2 totalyta*	281	255	-	-	-
Soliditet i %**	39	36	32	30	26

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Under 2016-2017 har vissa poster i resultaträkningen klassificerats på annat sätt än 2015-2016. 2015-2016 års nyckeltal har räknats om men 2014-2015 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig. Posterna som omrubricerats är av mindre karaktär.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 59 591 857 kr. Under året har föreningen amorterat 622 736 kr. Föreningens amorteringstakt är 96 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 325 600	17 022 333	13 165 723	3 844 370
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2018-11-19			3 844 370	-3 844 370
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-856 743	856 743	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		921 000	-921 000	
Årets resultat				4 726 475
Vid årets slut	1 325 600	17 086 590	16 945 836	4 726 475

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	16 945 836
Årets resultat	4 726 475
Totalt att disponera	21 672 311

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	21 672 311
--------------------------------	-------------------

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>2018-07-01- 2019-06-30</i>	<i>2017-07-01- 2018-06-30</i>
Nettoomsättning	2	21 068 833	21 073 243
Övriga rörelseintäkter	3	622 675	129 860
		<u>21 691 508</u>	<u>21 203 103</u>
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	4	-12 363 300	-12 406 494
Underhåll	5	-856 743	-1 038 047
Övriga externa kostnader	6	-178 141	-167 026
Personalkostnader	7	-330 136	-301 529
Avskrivningar	8	-2 345 159	-2 315 588
		<u>-16 073 479</u>	<u>-16 228 683</u>
Rörelseresultat		5 618 029	4 974 420
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 443	1 161
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-892 997	-1 131 211
		<u>-891 554</u>	<u>-1 130 050</u>
Resultat efter finansiella poster		4 726 475	3 844 370
Årets resultat	11	4 726 475	3 844 370

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-06-30</i>	<i>2018-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	89 286 811	90 750 909
Pågående nyanläggningar och förskott		-	35 000
		<u>89 286 811</u>	<u>90 785 909</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		89 287 311	90 786 409
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		17 629	-
Aktuell skattefordran		-	14 492
Avräkning HSB Norr ek för		13 318 137	8 061 306
Övriga fordringar	13	3 053	3 676
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 114 878	684 976
		<u>14 453 697</u>	<u>8 764 450</u>
Summa omsättningstillgångar		14 453 697	8 764 450
SUMMA TILLGÅNGAR		103 741 008	99 550 859

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-06-30</i>	<i>2018-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 325 600	1 325 600
Yttre underhållsfond		17 086 590	17 022 333
		<u>18 412 190</u>	<u>18 347 933</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		16 945 836	13 165 723
Årets resultat		4 726 475	3 844 370
		<u>21 672 311</u>	<u>17 010 093</u>
Summa eget kapital		40 084 501	35 358 026
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15,20	41 610 372	59 591 857
		<u>41 610 372</u>	<u>59 591 857</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	17 981 485	622 736
Leverantörsskulder		1 033 646	916 383
Aktuell skatteskuld		31 950	-
Fond för inre underhåll	17	1 024 813	995 612
Övriga skulder	18	99 443	85 736
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 874 798	1 980 509
		<u>22 046 135</u>	<u>4 600 976</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		103 741 008	99 550 859

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 2,0 % 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 slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen. Jämförelsetalen mellan 2017 och 2018 är inte omräknade.

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 1 377 kr/lgh för 2019, 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 22 procent.

Föreningens underskottsavdrag uppgår till 29 807 248 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/budget. Detta är en förändring jämfört med tidigare år då stämman fattade beslut om reservering och disposition. Ändringen är baserad på ny tolkning av stadgar.

Not 2 Nettoomsättning

	2018/2019	2017/2018
Avgifter	19 473 797	19 453 106
Hysesintäkter	845 689	846 379
Intäkter el	816 716	818 341
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	76 224	90 672
Intäkter gemensamhetsutrymmen	11 200	20 000
	21 223 626	21 228 498
<i>Avgår</i>		
Avsättning för fond för inre underhåll	-83 385	-83 385
Avgiftsbortfall	-63 328	-63 328
Rabatter/Avdrag	-8 080	-8 542
	21 068 833	21 073 243

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Försäkringsersättningar	427 456	-
Andrahandsuthyrningar, bonus m.m.	195 219	129 860
	622 675	129 860

Not 4 Drift

	2018/2019	2017/2018
Fastighetsskötsel	2 173 594	2 220 682
Reparationer	853 407	551 461
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	1 250 332	1 347 339
Uppvärmning	3 197 227	3 493 270
Vatten	1 269 563	1 267 464
Renhållning	834 415	834 960
Förvaltningskostnader	1 222 543	1 194 544
Försäkring	197 061	181 793
Fastighetsskatt/avgift	585 514	535 640
Kommunikation och media		
Datakommunikation	630 223	630 000
Kabel-TV	149 421	149 341
	12 363 300	12 406 494

Not 5 Underhåll

	2018/2019	2017/2018
Utförd underhåll installationer, byte tvättutrustning	661 243	1 038 047
Utförd underhåll huskropp utvändigt, rep av balkongnosar	195 500	-
	856 743	1 038 047

Not 6 Övriga externa kostnader

	2018/2019	2017/2018
Förbrukningsmtrl	20 155	14 294
Telefon, kontorsmaterial m.m.	18 713	17 266
Kundförluster	227	60
Inkassoavgifter	450	900
Bolagsverket, fika m.m.	9 796	5 706
Medlemskap HSB	128 800	128 800
	178 141	167 026

Not 7 Personalkostnader

	2018/2019	2017/2018
Vicevärd har varit Sören Danielsson		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	140 884	126 137
Vicevärd	126 900	124 002
Bilersättningar	-	200
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	6 975	3 000
Sociala kostnader förtroendevalda	55 377	47 690
	<u>330 136</u>	<u>301 029</u>
<i>Kostnader för löner</i>		
Övriga personalkostnader	-	500
	<u>330 136</u>	<u>301 529</u>

Not 8 Avskrivningar

	2018/2019	2017/2018
Byggnader	2 345 159	2 315 588
	<u>2 345 159</u>	<u>2 315 588</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018/2019	2017/2018
Övriga ränteintäkter	1 443	1 161
	<u>1 443</u>	<u>1 161</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018/2019	2017/2018
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	892 997	1 131 211
	<u>892 997</u>	<u>1 131 211</u>

Not 11 Årets resultat

	2018/2019	2017/2018
Årets resultat	4 726 475	3 844 370
Reservering till yttre underhållsfond	-921 000	-1 037 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	856 743	1 038 047
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>4 662 218</u>	<u>3 845 417</u>

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

Not 12 Byggnader och mark

	2019-06-30	2018-06-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	115 662 526	115 024 232
-Årets anskaffningar, värmeväxlare	881 061	-
-Föregående års anskaffningar, nya lgh dörrar	-	638 294
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	116 543 587	115 662 526
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
-Vid årets början	-26 284 877	-23 969 289
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 345 159	-2 315 588
Summa ackumulerade avskrivningar	-28 630 036	-26 284 877
Bokfört värde byggnader	87 913 551	89 377 649
Bokfört värde mark	1 373 260	1 373 260
Summa bokfört värde byggnader och mark	89 286 811	90 750 909
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1968):	174 371 000	135 084 000
Taxeringsvärde mark:	49 554 000	45 646 000

Not 13 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Skattekonto	3 053	3 676
	3 053	3 676

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Försäkringsersättningar	427 456	-
Eldebitering, försäkring, bredband, ComHem, medlemskap i HSB	687 422	684 976
	1 114 878	684 976

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2019-06-30	2018-06-30
Stadshypotek	2022-04-30	1,28%	1 854 228	1 873 748
Stadshypotek	2022-06-01	1,19%	9 875 092	9 975 860
Stadshypotek	2024-03-30	1,12%	4 460 594	4 507 178
Stadshypotek	2020-03-30	0,98%	6 543 030	6 612 086
Stadshypotek	2022-03-30	1,29%	5 093 490	5 147 674
Stadshypotek	2020-03-30	1,50%	5 545 493	5 603 409
Stadshypotek	2021-10-30	1,17%	9 158 348	9 255 260
Stadshypotek	2020-03-30	1,50%	5 454 162	5 511 126
Stadshypotek	2020-09-30	1,64%	4 866 828	4 917 260
Stadshypotek	2023-03-30	2,05%	2 541 125	2 567 665
Stadshypotek	2023-03-30	2,05%	4 199 467	4 243 327
Totala skulder på bokslutsdagen			59 591 857	60 214 593
Nästa års amortering			-622 736	-622 736
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-2 490 944	-2 490 944
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			56 478 177	57 100 913
Totala skulder på bokslutsdagen			59 591 857	60 214 593
Avgår kortfristig del			-17 981 485	-622 736
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			41 610 372	59 591 857

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	622 736	622 736
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	17 358 749	-
	<u>17 981 485</u>	<u>622 736</u>

Not 17 Fond för inre underhåll

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början	995 612	952 671
Årets avsättning	83 385	83 385
Uttag under året	-54 184	-40 444
Vid årets slut	<u>1 024 813</u>	<u>995 612</u>

Not 18 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Personalens källskatt	58 082	50 367
Arbetsgivaravgifter	35 431	28 562
Momsskuld	2 750	-
Övriga kortfristiga skulder	3 180	6 807
	<u>99 443</u>	<u>85 736</u>

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsförvaltning	-	3 691
Räntor	70 035	107 196
Förutbetalda avgifter/hyror	1 557 307	1 611 157
Borevision	22 300	22 309
Övrigt	225 156	236 156
	<u>1 874 798</u>	<u>1 980 509</u>

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2019-06-30	2018-06-30
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Ställda säkerheter		
Uttagna panter i fastighet	<u>75 011 900</u>	<u>75 011 900</u>
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	75 011 900	75 011 900
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>


Skellefteå 2019-10-14

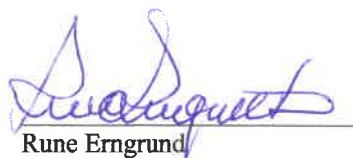

Björn Appelqvist

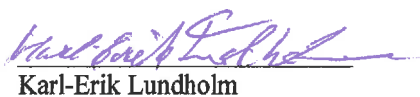

Kurt Jonsson

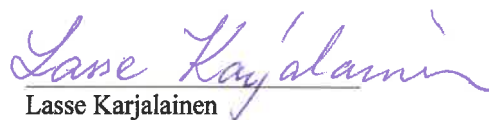

Ulrica Danielsson


Elsy Markstedt Sjödin


Ida Fredriksson



Rune Erngrund


Karl-Erik Lundholm


Lasse Karjalainen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-10-16.


Kimmo Ejrevi
Av föreningen vald revisor


Anna Maria Christiansson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s brf Heden i Skellefteå, org.nr. 7947001132

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s brf Heden i Skellefteå för år 2018-2019.

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 30 juni 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 Heden i Skellefteå år 2018-2019 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor 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.

Revisorers ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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.

Skellefteå den 16/10 2019


Anna Maria Christiansson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Kimmo Ejrevi
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 (s.k. 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 (s.k. 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 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 tidsbegränsning. Bostadsrätten kan överlåtas eller säljas.

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

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

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

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

Hur fungerar ekonomin?

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

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

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

Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?

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

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

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

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

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

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

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse att föreningens ekonomi 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.