



ÅRSREDOVISNING

HSB:s Brf Klockaren i Skellefteå
794700-1108

2018-07-01 - 2019-06-30



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Klockaren i Skellefteå, 794700-1108 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 Sköterskan 1 och Paviljongen 1. På fastigheten har under 1965 uppförts fem huskroppar med adress Läkarvägen 5 A-J, 6 A-K och innehåller 201 lägenheter, 58 garage och 123 bilplatser varav 18 är carportplatser. Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m ²
1 rum och kök	43	1 469
2 rum och kök	61	3 602,5
3 rum och kök	76	6 019,5
4 rum och kök	14	1 418,5
5 rum och kök	7	856
Bostäder	201	13 365,5
Garageplatser	58	
Bilplatser med motorvärmare.	123	

Underhåll

Gjorda underhåll och investeringar

1983 Fjärrvärme	2013 Ommålning entré/cykelförråd
2001 Carport	2013 Renovering tvättstugor
2003 Stambyte, kök och badrum	2015 Ny tvätt utrustning, upprustn tvättstugor
2004 Soprum	2016 Nya balkonger
2007 Fönsterbyte och fasadrenovering	2016 IMD undermätning EI
2009 Postboxar	2018 Bauer vattenreningsystem
2009 Termostater värmeanläggning	2019 Kodlås entredörrar
2012 Byte garageportar	2019 Övernattningslägenhet
2013 Fjärrvärmeanläggning och pumpbyte	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen gjort iordningen en uthyrningslägenhet i källarplan samt satt in kodlås i samtliga entredörrar

Styrelsen genomför den stadgeenliga besiktningen kontinuerlig.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen renovering av trapphus samt byte av lägenhetsdörrar.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2 % den 1 juli 2011. Styrelsen har fastställt budgeten för 2019-2020 och beslutat att höja årsavgifterna med 1% from 2019-07-01. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 602 kr/m2 efter höjning.

Fr o m 2016-07-01 tas en balkongavgift ut på 375 kr/lgh och månad.

Föreningen tar ut en avgift för andrahandsupplåtelse med 375 kr i månaden.

Årets avsättning till underhållsfond 625000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Stefan Andersson	ordförande
Eva Karlberg	vice ordförande
Birgitta Bjurman	sekreterare
Sören Berglund	vicevärd
Anki Säll	Studieorganisatör
Hanna Karlsson	utsedd av HSB Norr

Suppleanter
Susanne Lindberg

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Eva Karlberg, Sören Berglund och Birgitta Bjurman samt suppleanten Susanne Lindberg

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Stefan Andersson, Eva Karlberg, Sören Berglund och Birgitta Bjurman, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Maria Petterson med Vanja Kågström som suppleant, valda av föreningen samt av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Christer Lundqvist, Vibeke Nordström och Eva Bovin Nordmark med Christer Lundqvist som sammankallande.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Stefan Andersson och Sören Berglund med Birgitta Bjurman och Eva Karlberg som suppleanter.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-12-04. Vid stämman deltog 42 medlemmar. Stämman antog enhälligt HSB:s Normalstadgar 2011 ver 5 för andra gången.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Bredbandsbolaget
Kabel-TV	Com Hem
Administration	HSB Norr
Försäkring	Länsförsäkringar
El	Skellefteå Kraft, Luleå energi
Fjärrvärme	Skellefteå Kraft
Lokalvård	Hemtrivsel AB

Medlemsinformation

Under året har 24 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 262 (256) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning i tkr	10 004	10 084	10 093	8 756	8 722
Resultat efter fin.poster i tkr	1 658	1 810	342	1 486	1 572
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	596	596	596	596	596
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	386	383	381	350	327
Låneskuld, kr/m2 totalyta	3 540	3 613	3 828	2 996	2 141
Genomsnittlig ränta lån i %	1,4	1,5	1,7	2,0	3,0
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	539	495	448	414	324
Sparande, kr/m2 totalyta	238	249			
Soliditet i %**	24,4	22,1	19,0	22,0	26,0

* 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 tidigare år. 2015-2016 års siffror har anpassats till 2016-2017 års omklassificering. 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 47 307 265 kr. Under året har föreningen amorterat 979 462 kr, vilket sägs motsvara en amorteringstakt på 48 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 422 120	6 619 114	4 320 255	1 810 186
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2018-12-03			1 810 186	-1 810 186
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-44 870	44 870	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		625 000	-625 000	
Årets resultat				1 658 356
Vid årets slut	1 422 120	7 199 244	5 550 311	1 658 356

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

Årets resultat

Totalt att disponera

Belopp i kr

5 550 311

1 658 356

7 208 667

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning

7 208 667

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>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 004 387	10 084 370
Övriga rörelseintäkter	3	74 273	155 405
		<u>10 078 660</u>	<u>10 239 775</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-5 159 475	-5 112 991
Underhåll	5	-44 870	-91 778
Övriga externa kostnader	6	-110 944	-114 239
Personalkostnader	7	-975 787	-958 332
Avskrivningar	8	-1 472 324	-1 423 763
		<u>-7 763 401</u>	<u>-7 701 103</u>
Rörelseresultat		2 315 259	2 538 672
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 089	669
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-657 992	-729 155
		<u>-656 903</u>	<u>-728 486</u>
Resultat efter finansiella poster		1 658 356	1 810 186
Resultat före skatt		1 658 356	1 810 186
Årets resultat		1 658 356	1 810 186

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	11	60 859 086	61 172 087
Inventarier	12	36 000	54 000
		<u>60 895 086</u>	<u>61 226 087</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>60 895 586</u>	<u>61 226 587</u>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		13 965	8 331
Aktuell skattefordran		201 123	241 000
Avräkning HSB Norr ek för		3 424 739	2 363 562
Övriga fordringar	13	30 678	29 224
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	294 930	286 230
		<u>3 965 435</u>	<u>2 928 347</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 965 435</u>	<u>2 928 347</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>64 861 021</u>	<u>64 154 934</u>

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		1 422 120	1 422 120
Yttre underhållsfond		7 199 244	6 619 114
		<u>8 621 364</u>	<u>8 041 234</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 550 311	4 320 255
Årets resultat		1 658 356	1 810 186
		<u>7 208 667</u>	<u>6 130 441</u>
Summa eget kapital		15 830 031	14 171 675
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	<i>15,19</i>	44 348 710	47 293 031
		<u>44 348 710</u>	<u>47 293 031</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	<i>16</i>	2 958 555	993 696
Leverantörsskulder		408 847	343 708
Övriga skulder	<i>17</i>	233 993	242 474
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>18</i>	1 080 885	1 110 350
		<u>4 682 280</u>	<u>2 690 228</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 861 021	64 154 934

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper 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 1,8 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

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

Finansiella tillgångar och skulder

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018/2019 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 2018 och 2019 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.

Fastighetskatt/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.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är 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 underskott uppgår till 1 496 833 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 o m 2015-2016 och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2018/2019	2017/2018
Avgifter	7 971 120	7 971 120
Hysesintäkter	437 574	436 577
Intäkter el	331 664	420 451
Intäkter bredband	301 500	301 500
Intäkter balkonger	904 500	904 500
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	41 129	53 061
Intäkter gemensamhetsutrymmen	16 900	3 500
	<u>10 004 387</u>	<u>10 090 709</u>
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-	-6 339
	<u>10 004 387</u>	<u>10 084 370</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Försäkringsersättningar, andrahandsuthyrningar mm	74 273	155 405
	<u>74 273</u>	<u>155 405</u>

Not 4 Drift

	2018/2019	2017/2018
Fastighetsskötsel	386 364	422 068
Reparationer	263 893	180 912
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	678 610	701 263
Uppvärmning	1 492 155	1 524 295
Vatten	620 793	593 155
Renhållning	442 585	458 719
Övrigt	-	2 263
Förvaltningskostnader	431 867	432 035
Försäkring	99 111	97 642
Fastighetsskatt/avgift	298 717	258 840
Kommunikation och media		
Datakommunikation	305 950	304 954
Kabel-TV	139 430	136 845
	<u>5 159 475</u>	<u>5 112 991</u>

Not 5 Periodisk underhåll

	2018/2019	2017/2018
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	-	33 028
Utfört underhåll installationer, tvättmaskin	44 870	58 750
	<u>44 870</u>	<u>91 778</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2018/2019	2017/2018
Garageplatser extern, förbrukningsmtrl	13 039	4 999
Telefon och porto mm	14 059	39 834
Kundförluster	3	90
Risikkostnader	1 131	225
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	9 161	600
Förenings- och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	73 551	68 491
	<u>110 944</u>	<u>114 239</u>

Not 7 Personalkostnader

	<i>2018/2019</i>	<i>2017/2018</i>
Vicevärd har varit Sören Berglund		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	77 721	82 499
Vicevärd	54 000	54 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	1 792	1 792
Sociala kostnader förtroendevalda	26 241	27 850
	<u>159 754</u>	<u>166 141</u>
<i>Kostnader för löner</i>		
Löner för fastighetsskötsel	471 506	455 934
Sociala kostnader	149 620	142 651
Pensionskostnader	19 846	24 631
Uttagsskatt	160 071	157 668
Försäkring/medlemskap Fastigo	7 165	7 352
Övriga personalkostnader	7 825	3 955
	<u>975 787</u>	<u>958 332</u>

Not 8 Avskrivningar

	<i>2018/2019</i>	<i>2017/2018</i>
Byggnader	1 454 324	1 393 263
Inventarier	18 000	30 500
	<u>1 472 324</u>	<u>1 423 763</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	<i>2018/2019</i>	<i>2017/2018</i>
Övriga ränteintäkter	1 089	669
	<u>1 089</u>	<u>669</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<i>2018/2019</i>	<i>2017/2018</i>
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	657 992	729 155
	<u>657 992</u>	<u>729 155</u>

Not 11 Byggnader och mark

	2019-06-30	2018-06-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	75 288 244	73 942 776
-Årets anskaffningar, kodlås, övernattningsrum	1 141 323	
-Årets anskaffningar, Bauer vattenrening, balkonger		1 345 468
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	76 429 567	75 288 244
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-15 110 157	-13 716 894
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 454 324	-1 393 263
Summa ackumulerade avskrivningar	-16 564 481	-15 110 157
 Bokfört värde byggnader	59 865 086	60 178 087
Bokfört värde mark	994 000	994 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	60 859 086	61 172 087
 Taxeringsvärde byggnader:	87 764 000	63 644 000
Taxeringsvärde mark:	29 630 000	19 080 000
Värdeår:	1965	1965

Not 12 Inventarier

	2019-06-30	2018-06-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	1 304 288	1 304 288
-Nyanskaffningar, Multiskopa		-
	1 304 288	1 304 288
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-1 250 288	-1 219 788
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-18 000	-30 500
	-1 268 288	-1 250 288
 Redovisat värde vid årets slut	36 000	54 000

Not 13 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Övriga kortfristiga fordringar, Fora	1 448	-
Skattekonto	29 230	29 224
	30 678	29 224

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Eldebitering	157 026	132 933
Telenor bredband	51 125	51 075
ComHem	35 243	34 479
Securitas	2 831	2 696
Försäkring	16 555	16 339
Medlemsskap HSB Norr	32 150	32 150
Övrigt	-	16 558
	294 930	286 230

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2019-06-30</i>	<i>2018-06-30</i>
Stadshypotek	2020-01-30	1,74	2 045 111	2 089 811
Stadshypotek	2020-09-30	1,05	2 011 538	2 032 010
Stadshypotek	2021-09-30	1,12	1 217 401	1 243 165
Stadshypotek	2021-10-30	1,01	5 239 107	5 349 403
Stadshypotek	2022-04-30	1,00	2 203 572	2 251 476
Stadshypotek	2022-04-30	1,00	1 868 848	1 909 476
Stadshypotek	2022-09-01	1,42	1 702 476	1 719 804
Stadshypotek	2022-10-30	1,46	5 136 768	5 249 664
Stadshypotek	2022-12-01	1,41	2 000 180	2 054 822
Stadshypotek	2023-06-01	1,00	6 085 560	6 215 040
Stadshypotek	2024-06-01	1,03	5 194 440	5 304 960
Stadshypotek	2024-06-30	1,10	1 142 264	1 167 096
Stadshypotek	2025-01-30	2,01	5 730 000	5 850 000
Stadshypotek	2025-01-30	2,01	5 730 000	5 850 000
Totala skulder på bokslutsdagen			47 307 265	48 286 727
Nästa års amortering			-958 144	-993 696
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-3 824 624	-3 974 784
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			42 524 497	43 318 247
Totala skulder på bokslutsdagen			47 307 265	48 286 727
Avgår kortfristig del			-2 958 555	-993 696
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			44 348 710	47 293 031

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2019-06-30</i>	<i>2018-06-30</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	913 444	993 696
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	2 045 111	
	2 958 555	993 696

Not 17 Övriga skulder

	<i>2019-06-30</i>	<i>2018-06-30</i>
Personalens källskatt	40 352	43 954
Upplupna arbetsgivaravgifter	32 610	34 011
Uttagsskatt	160 071	157 668
Löneskatt	-	4 741
HSB Norr	960	2 100
	233 993	242 474


Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2019-06-30</i>	<i>2018-06-30</i>
Räntor	86 131	83 430
Förutbetalda avgifter/hyror	776 016	820 300
Borevision	15 373	15 373
Skellefteå Kraft, Luleå Energi, Stena Recycling, Semesterlöneskuld	203 365	191 247
	1 080 885	1 110 350


Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2019-06-30	2018-06-30
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Ställda säkerheter		
Uttaga panter i fastighet	<u>51 639 500</u>	<u>51 369 500</u>
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	51 639 500	51 369 500
<i>Eventalförpliktelser</i>	9 115	8 859

Skellefteå 2019-10-21




Stefan Andersson




Birgitta Bjurman



Hanna Karlsson



Sören Berglund




Eva Karlberg




Anki Säll

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-10-24



Maria Petterson
Av föreningen vald revisor



Anna Maria Christiansson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s brf. Klockaren i Skellefteå, org.nr. 7947001108

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s brf. Klockaren 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. 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 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. Klockaren 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 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. 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.

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

Skellefteå den 24 / 10 2019



Anna Maria Christiansson Maria Pettersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

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/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

Balansräkningen

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

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

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

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

Underhållskostnader

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

Värdehöjande underhåll

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

Avskrivningar

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Soliditet

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

Föreningens underhållsfond

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

Ställda säkerheter

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

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Vad är en bostadsrättsförening?

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

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

Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

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

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

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

Vad är en bostadsrätt?

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

Måste man vara medlem i föreningen?

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

Ägare

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

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

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

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

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

Hur fungerar ekonomin?

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

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, 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 sköt på så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningen medlemmar väljer. En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli vräkt. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna årsavgifter mm genom panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?

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