



ÅRSREDOVISNING

HSB:s Brf Röllekan i Skellefteå
794700-1058

2018-07-01 - 2019-06-30



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Röllekan i Skellefteå, 794700-1058 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 Röllekan 2. På fastigheten har under 1957 uppförts bostadshus med adress Getbergsvägen 24, 26, 28, 30, 32, 34 och Ängesvägen 5 och innehåller 67 bostadsrätter. Dessutom finns 6 lokaler och 70 bilplatser. Alla lokaler är inte uthyrda. 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 m2
1 rum och kök	9	398,5
2 rum och kök	16	928,5
3 rum och kök	36	2 398,5
4 rum och kök	6	565,5
Bostäder	67	4 291
Lokaler	6	1 152
Bilplatser med motorvärmare.	70	

Underhåll

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

Tidigare gjorda underhåll och investeringar

1983 Div anläggning soprum	2011 Renovering tvättstuga och torkrum
1988 Fasadbeklädnad	2012 Byte tak Ängesvägen
1994 Stambyte kök badrum	2012 Renspolning horisontella avloppsstammar
1994 Fönsterbyten	2013 Renovering av lokal (Bageriet)
1994 Garage	2014 Yttre miljö (gårdsplanen)
2002 Ombyggnad lokaler	2015 Fasader, fasadskivor och fönsterbleck mot söder
2003 Renovering balkonger	2015 3-fas el till alla lägenheter
2005 Gemensamhetsel	2015 Rörelsestyrda LED-armaturer i trapphus, källargång, samtliga förråd och gemensamhetsutrymmen.
2006 Entrédörr lägenheter, byte dörrblad och karm	2016 Nytt miljösoprum
2007 Takomläggning	2017 Ny torktumlare
2007 Motorvärmarstyrning	2017 Anpassat soprum till förvaring
2008 Inst värme bageri Pizzeria	2018 Renovering övernattningslägenhet/gemensamhetslokal

lu

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört dessa större underhållsåtgärder.

- Renovering av övernattningslägenhet/gemensamhetslokal
- åtgärdat de krav MSB ställer på föreningens två skyddsrum.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2019-06-18. Vid besiktningen framkom inget som kräver akuta insatser utan bara åtgärder som planeras in i löpande underhåll.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen ett nytt tak på de lokaler som nyttjas som affärsdel. Relining av horisontell avloppstam i källargången Getbergsvägen 24-32, byte av entrédörrar och inglasning balkonger.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 3 % från och med 2013-07-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2019-2020 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 679 kr/m².

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 10% av prisbasbeloppet per år av lägenhetsinnehavaren

Årets avsättning till underhållsfond 236 000 kr överensstämmer med uppdaterad underhållsplan och budget.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Bennet Areljung	ordförande
Anders Hedlund	vice ordförande
Martin Renström	sekreterare
Rasmus Gyllengahm	ledamot
Lina Bjurman	ledamot
Maria Lundqvist	vicevärd
Solweig Widmark Andersson	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Bennet Areljung, Anders Hedlund, Martin Renström och Rasmus Gyllengam.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Bennet Areljung, Anders Hedlund, Maria Lundqvist och Lina Bjurman, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Jeanette Hedlund med Eva Asplund som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Gunnar Andersson (sammankallande) och Per Renling och Fredrik Nyström.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Bennet Areljung samt Lina Bjurman som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-12-05. Vid stämman deltog 19 medlemmar.

Stämman tog ett enhälligt andra belsut i att anta HSB:s Normalstadgar 2011 v5.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Bredbandsbolaget
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Luleå energi, Skellefteå Kraft
Fjärrvärme	Skellefteå Kraft
Försäkringar	Länsförsäkringar
Parkeringsövervakning	Q-Park
Fastighetsjour, uppläsning och Störningsjour	Securitas

Medlemsinformation

Under året har 5 (11) lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 79 (82) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att ett antal bostadsrätter har flera ägare. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	<i>2018/2019</i>	<i>2017/2018</i>	<i>2016/2017</i>	<i>2015/2016</i>	<i>2014/2015</i>
Nettoomsättning i tkr	3 344	3 453	3 443	3 438	3 563
Resultat efter fin.poster i tkr	60	936	623	718	243
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	679	679	679	679	679
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	458	381	412	388	380
Låneskuld, kr/m2 totalyta	881	917	954	990	1 026
Genomsnittlig ränta lån i %	1,3	1,4	1,7	2,0	4,0
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	492	490	427	354	338
Sparande, kr/m2 totalyta*	97	214			
Soliditet i %**	-	48,3	42,9	39,0	33,0

* 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 4 794 659kr. Under året har föreningen amorterat 197 636 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 24 år.

u

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	156 426	574 314	2 667 896	1 018 202	935 669
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2018-12-05				935 669	-935 669
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-228 642	228 642	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			236 000	-236 000	
Årets resultat					59 815
Vid årets slut	156 426	574 314	2 675 254	1 946 513	59 815

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

Årets resultat

Totalt att disponera

Belopp i kr

1 946 513

59 815

2 006 328

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning

2 006 328

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

W

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	3 344 357	3 453 350
Övriga rörelseintäkter	3	52 274	32 682
		<u>3 396 631</u>	<u>3 486 032</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-2 491 308	-2 074 314
Underhåll	5	-228 642	-
Övriga externa kostnader	6	-170 794	-36 987
Personalkostnader	7	-141 492	-138 548
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-239 273	-229 283
		<u>-3 271 508</u>	<u>-2 479 132</u>
Rörelseresultat		125 123	1 006 900
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	113	106
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-65 421	-71 337
		<u>-65 308</u>	<u>-71 231</u>
Resultat efter finansiella poster		59 815	935 669
Resultat före skatt		59 815	935 669
Årets resultat	11	59 815	935 669

ll

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	7 743 214	7 607 844
		<u>7 743 214</u>	<u>7 607 844</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		1 515	1 515
		<u>1 515</u>	<u>1 515</u>
Summa anläggningstillgångar		7 744 729	7 609 359
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 021	1 460
Aktuell skattefordran		-	12 666
Avräkning HSB Norr ek för		3 107 237	3 317 876
Övriga fordringar	13	31 058	3 599
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	118 841	126 492
		<u>3 266 157</u>	<u>3 462 093</u>
Summa omsättningstillgångar		3 266 157	3 462 093
SUMMA TILLGÅNGAR		11 010 886	11 071 452

en

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		156 426	156 426
Upplåtelseavgift		574 314	574 314
Yttre underhållsfond	15	2 675 254	2 667 896
		<u>3 405 994</u>	<u>3 398 636</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 946 513	1 018 202
Årets resultat		59 815	935 669
		<u>2 006 328</u>	<u>1 953 871</u>
Summa eget kapital		5 412 322	5 352 507
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16,21	4 601 020	4 794 659
		<u>4 601 020</u>	<u>4 794 659</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	193 639	197 636
Leverantörsskulder		277 396	221 165
Aktuell skatteskuld		13 503	-
Fond för inre underhåll	18	61 462	75 847
Övriga skulder	19	44 553	10 688
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	406 991	418 950
		<u>997 544</u>	<u>924 286</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 010 886	11 071 452

u

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,27 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

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

Finansiella tillgångar och skulder

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har 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.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 243 153 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.

u

Not 2 Nettoomsättning

	2018/2019	2017/2018
Avgifter	2 911 512	2 911 512
Hysesintäkter	294 432	379 175
Intäkter el	129 008	144 305
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	10 275	18 732
Intäkter gemensamhetsutrymmen	3 456	3 456
	3 348 683	3 457 180
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-4 326	-3 830
	3 344 357	3 453 350

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Bonus, andrahandsuthyrningar mm	52 274	32 682
	52 274	32 682

Not 4 Drift

	2018/2019	2017/2018
Fastighetsskötsel	399 363	369 199
Reparationer	441 497	94 824
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	244 722	251 979
Uppvärmning (13 månader)	492 589	449 587
Vatten	192 633	211 736
Renhållning	105 449	104 009
Förvaltningskostnader	257 071	268 878
Försäkring	47 161	41 658
Fastighetsskatt/avgift	121 039	94 870
Kommunikation och media		
Datakommunikation	54 039	103 880
Kabel-TV	135 745	83 694
	2 491 308	2 074 314

Not 5 Periodisk underhåll

	2018/2019	2017/2018
Utfört underhåll, åtgärder skyddsrum	109 141	
Utfört underhåll installationer, fastighetsspolning, relining kök	119 501	
	228 642	

Not 6 Övriga externa kostnader

	2018/2019	2017/2018
Förbrukningsmtrl	24 597	2 653
Telefon och porto mm	4 796	3 521
		3
Konsultarvoden	115 549	1 453
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	1 002	5 258
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	24 850	24 099
	170 794	36 987

lu

Not 7 Personalkostnader

2018/2019 2017/2018

Vicevärd har varit Maria Lundqvist

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Kostnader för arvoden

Arvoden enligt stämmobeslut	87 426	86 622
Vicevärd	24 900	20 000
Bilersättningar		500
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 000	2 000
Sociala kostnader förtroendevalda	26 621	27 964
Sociala kostnader	-	36
Övriga personalkostnader	545	1 426
	141 492	138 548

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

2018/2019 2017/2018

Byggnader	239 273	229 283
	239 273	229 283

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

2018/2019 2017/2018

Övriga ränteintäkter	113	106
	113	106

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

2018/2019 2017/2018

Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	65 018	71 337
Övriga finansiella kostnader	403	
	65 421	71 337

Not 11 Årets resultat

2018/2019 2017/2018

Årets resultat	59 815	935 669
Reservering till yttre underhållsfond	-236 000	-346 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	228 642	
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	52 457	589 669

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

Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:

-Vid årets början	18 533 492	18 533 492
-Årets anskaffningar	374 643	-
	18 908 135	18 533 492

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-11 112 628	-10 883 345
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-239 273	-229 283
	-11 351 901	-11 112 628

u

Bokfört värde byggnader	7 556 234	7 420 864
Bokfört värde mark	186 980	186 980
	<u>7 743 214</u>	<u>7 607 844</u>

Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1957):	26 148 000	20 207 000
Taxeringsvärde mark:	8 930 000	7 480 000

Not 13 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Vicevärd arvode 18/19	26 284	-
Moms	1 174	-
Skattekonto	3 600	3 599
	<u>31 058</u>	<u>3 599</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Förutbetald moms	2 898	2 849
Caverion, HSB Norr, Länsförsäkringar, Com Hem, Home Solutions, Securitas, Telenor, Telia, Elintäkter	115 943	123 643
	<u>118 841</u>	<u>126 492</u>

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2019-06-30	2018-06-30
Fondbehållning vid årets början	2 667 896	2 321 896
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	236 000	346 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-228 642	-
Fondbehållning vid årets slut	2 675 254	2 667 896

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2019-06-30	2018-06-30
SHYP	2021-12-01	1,19	2 183 130	2 352 470
SHYP	2022-10-30	1,46	1 479 077	1 495 065
SHYP	2024-04-30	1,07	1 132 452	1 144 760
Totala skulder på bokslutsdagen			<u>4 794 659</u>	<u>4 992 295</u>
Nästa års amortering			-193 639	-197 636
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			<u>-774 556</u>	<u>-790 544</u>
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			3 826 464	4 004 115
Totala skulder på bokslutsdagen			4 794 659	4 992 295
Avgår kortfristig del			<u>-193 639</u>	<u>-197 636</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			4 601 020	4 794 659

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	193 639	197 636
	<u>193 639</u>	<u>197 636</u>

ll

Not 18 Fond för inre underhåll

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början	75 847	84 197
Uttag under året	-14 385	-8 350
Vid årets utgång	61 462	75 847

Not 19 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Personalens källskatt	3 000	3 000
Upplupna arbetsgivaravgifter	2 389	2 389
Momsskuld	-	4 999
Övriga kortfristiga skulder, arvode vicevärd 18/19	39 164	300
	44 553	10 688

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Räntor	5 985	7 094
Förutbetalda avgifter/hyror	262 877	272 828
Borevision	10 500	10 500
Städ, Skellefteå kraft el - fjv, styrelsearvode, Brf revisor	127 629	128 528
	406 991	418 950

Not 21 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	13 592 000	13 592 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	13 592 000	13 592 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

u

UnderskrifterSkellefteå 2019-11-22


Bennet Areljung



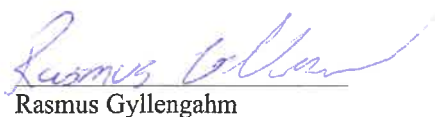
Anders Hedlund



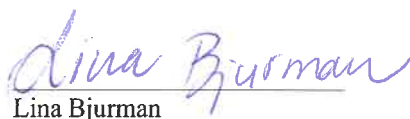
Maria Lundqvist



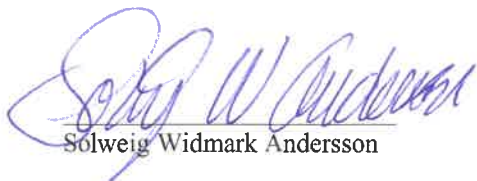
Martin Renström



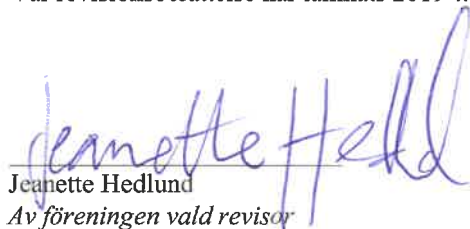
Rasmus Gyllengahm



Lina Bjurman



Solweig Widmark Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-12-03


Jeanette Hedlund

Av föreningen vald revisor



Eva-Riitta Salminen

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s brf. Röllekan i Skellefteå, org.nr. 7947001058

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s brf. Röllekan 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 revisionssed 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. Röllekan 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 *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 31/2 2019



Eeva-Riitta Salminen

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Jeanette Hedlund

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.