



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB:s brf Hamnen i Skelleftehamn
769602-2677

2020-01-01 - 2020-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s brf Hamnen i Skelleftehamn, 769602-2677 får härmed avge årsredovisning för 2020.

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 Taljan 1 och Trossen 4. På fastigheten har under år 1952, 1954 uppförts fem stycken flerbostadshus i tre våningar med hel källare med adress Myrängsvägen 18 A-B, Sjömansgatan 14 A-B, 16 A-B, Kaptensgatan 21 A-B samt Vintergatan 20 A-C.

På fastigheten Taljan 1 finns en lokalbyggnad, lokalyta 251,5 m², som för närvarande är upplåten som närbutik. I hyran ingår uppvärmning och sophämtning. Hyresgästen svarar själv för inre underhåll.

I källarutrymmena finns skyddsrum och gemensamma tvättstugor med tillhörande torkrum. Lägenhetsförråd finns i fastigheternas vindsutrymmen.

Föreningen har 14 st garageplatser samt 74 st bilplatser med motorvärmare. 12 st bilplatser har tillkommit under 2014 och 6 st under 2015.

Styrelsen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Lägenhetstyp	Antal	Yta m ²
1 rum och kök	12	374,5
2 rum och kök	44	2 461,5
3 rum och kök	21	1 649,5
4 rum och kök	10	1 001,0
Bostäder	87	5 486,5
Lokaler	5	415

För närvarande har 2 stycken 2:or och 2 stycken 1:or sammanslagits och upplåts med bostadsrätt som 3:or. Detta innebär att det i praktiken finns 85 lägenheter idag.



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

Gjorda underhåll och investeringar

Före 2000	Byte stammar	2013	Dränering Myrängsvägen 18 A-B
Före 2000	Nya kök	2013	Ombyggnad källargång
Före 2000	Fönsterbyte	2014	Ventilation etapp 1
Före 2000	Nya balkonger	2014	Bauer vattenrening
2002	Byte vattenledningar	2015	Rep av tvättstuga
2003	Tak på Tempo	2016	Ny ventilation
2005	Byte garageportar	2016	Nya p-platser 1 - 14
2005	Byte varmvattenledningar	2017	Nya p-platser 15 - 28
2009	Kabel TV omdragning	2018	Målning runt fönster
2009	Fastighetsboxar	2018	Sanering av tjärtråd, byte armaturer
2011	Kylrum i Tempo	2019	Byte lägenhetsdörrar
2012	Ny värmekulvert	2019-20	Renovering trapphus

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har föreningen målat och renoverat samtliga trapphus samt installerat Skellefteå Krafts tjänst "smart värme".

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2020-09-16. Styrelsen uppdaterar regelbundet sin underhållsplan. De närmaste åren planerar styrelsen att byta takfläktar, uppgradering av elledningar samt dränering runt Kaptensgatan 21 A och B.

Under året har föreningen blivit momsregistrerad. Föreningen kommer därmed lägga på moms för kostnader där medlemmen debiteras efter förbrukning (IMD).

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 1,8 % from 2020-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2021 och beslutat om oförändrade avgifter. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 642 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 276 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Sune Marklund	ordförande
Lars-Anders Wikström	sekreterare
Britt-Marie Westin	ledamot
Evelina Nordlöf	vice ordförande
Stefan Lundström	utsedd av HSB Norr

Suppleanter

Maria Karlsson
Joel Mattsson

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Sune Marklund och Britt-Marie Westin samt suppleanterna Maria Karlsson och Joel Mattsson.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Sune Marklund, Lars-Anders Wikström, Britt-Marie Westin och Evelina Nordlöf, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Berith Nilsson med Willy Stenborg som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB:s Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Jan-Åke Sandström och Ulla Olofsson med Jan-Åke Sandström som sammankallande.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Lars-Anders Wikström samt Sune Marklund som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls utomhus 2020-06-11. Vid stämman deltog 14 medlemmar. Inga motioner hade inkommit.

Medlemsinformation

Under året har 12 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 102 (100) 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.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	All Tele
Kabel-TV	Sappa
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
Ei	Luleå energi
Fjärrvärme	Skellefteå Kraft

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	3 683	3 683	3 711	3 586	3 596
Resultat efter fin.poster i tkr	562	181	480	66	524
Årsavgifter bostäder, kr/m2	642	630	630	612	612
Driftskostnad, kr/m2	420	414	413	429	398
Låneskuld, kr/m2	2 412	2 437	2 119	2 135	2 152
Yttre underhållsfond, kr/m2	445	398	405	369	347
Sparande, kr/m2 totalyta*	161	156	171	123	
Soliditet i %**	22	20	21	19	18
Genomsnittlig ränta lån i %	1,5	1,5	1,6	1,8	2,2

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 14 236 153 kr. Under året har föreningen amorterat 148 152 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 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	87 000	2 351 060	1 092 362	180 879
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-06-11 lanspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-	180 878	-180 879
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		276 000	-276 000	
Årets resultat				562 436
Vid årets slut	87 000	2 627 060	997 240	562 436

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

Årets resultat

Totalt att disponera

Belopp i kr

997 240

562 436

1 559 676

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning

1 559 676

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 682 840	3 682 927
Övriga rörelseintäkter	3	37 464	11 222
		<u>3 720 304</u>	<u>3 694 149</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-2 477 691	-2 444 575
Underhåll	5	-	-340 264
Övriga externa kostnader	6	-42 188	-66 376
Personalkostnader	7	-56 635	-60 373
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-388 182	-359 942
Övriga rörelsekostnader		-	-37 995
		<u>-2 964 696</u>	<u>-3 309 525</u>
Rörelseresultat		755 608	384 624
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	525	436
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-193 697	-204 181
		<u>-193 172</u>	<u>-203 745</u>
Resultat efter finansiella poster		562 436	180 879
Resultat före skatt		562 436	180 879
Årets resultat	11	562 436	180 879

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	15 912 843	15 786 496
		<u>15 912 843</u>	<u>15 786 496</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		15 913 343	15 786 996
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		87 577	87 062
Avräkning HSB Norr ek för		3 147 419	2 925 611
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	67 824	66 253
		<u>3 302 820</u>	<u>3 078 926</u>
<i>Kassa och bank</i>		6 779	4 486
Summa omsättningstillgångar		3 309 599	3 083 412
SUMMA TILLGÅNGAR		19 222 942	18 870 408

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		87 000	87 000
Yttre underhållsfond	14	2 627 060	2 351 060
		<u>2 714 060</u>	<u>2 438 060</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		997 240	1 092 362
Årets resultat		562 436	180 879
		<u>1 559 676</u>	<u>1 273 241</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		4 273 736	3 711 301
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15,19	11 068 318	11 212 593
		<u>11 068 318</u>	<u>11 212 593</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	3 167 835	3 171 712
Leverantörsskulder		230 443	359 051
Aktuell skatteskuld		22 940	13 227
Övriga skulder	17	2 629	938
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	457 041	401 586
		<u>3 880 888</u>	<u>3 946 514</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 222 942	18 870 408

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 BFAR 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 2,1 % 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 ändring av redovisningsprinciper 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.

Övriga tillgångar och skulder

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

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 429 kr/lgh för 2020, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1 % på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 5 375 338 kr

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Avgifter	3 520 356	3 458 052
Hysesintäkter	131 880	174 011
Intäkter el	11 726	25 999
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	18 878	24 865
	<u>3 682 840</u>	<u>3 682 927</u>
<i>Avgår</i>	<u>3 682 840</u>	<u>3 682 927</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Andrahandsuthyrningar mm	37 464	11 222
	<u>37 464</u>	<u>11 222</u>

Not 4 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	518 058	462 095
Snöröjning och halkbekämpning	61 965	87 232
Reparationer	72 520	101 539
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	135 585	132 333
Uppvärmning	833 126	862 233
Vatten	346 865	295 369
Renhållning	137 126	138 575
Förvaltningskostnader	107 496	111 012
Försäkring	39 425	37 109
Fastighetsskatt/avgift	51 881	51 881
Kommunikation och media		
Datakommunikation	13 803	6 671
Kabel-TV	159 841	158 526
	<u>2 477 691</u>	<u>2 444 575</u>

Not 5 Underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen		340 264
		<u>340 264</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsmtrl	9 571	17 858
Telefon och porto mm	73	1 519
Risikkostnader, inkasso, juridiska tjänster	1 155	12 232
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	1 099	1 050
Medlemskap HSB	30 290	33 717
	<u>42 188</u>	<u>66 376</u>

Not 7 Personalkostnader

	2020	2019
Vicevärd har varit Britt Marie Westin och Sune Marklund		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för förtroendevalda</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	17 150	21 240
Vicevärd	29 004	28 008
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 820	3 640
Sociala kostnader	6 661	7 347
Övriga kostnader för förtroendevalda		138
	<u>56 635</u>	<u>60 373</u>

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Byggnader	388 182	359 942
	<u>388 182</u>	<u>359 942</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Övriga ränteintäkter	525	436
	<u>525</u>	<u>436</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	193 607	204 162
Övriga finansiella kostnader	90	19
	<u>193 697</u>	<u>204 181</u>

Not 11 Årets resultat

	2020	2019
Årets resultat	562 436	180 879
Reservering till yttre underhållsfond	-276 000	-303 000
lanspråktagande av yttre underhållsfond		340 264
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>286 436</u>	<u>218 143</u>

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

Not 12 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	17 720 089	16 204 029
-Årets anskaffningar	514 529	1 568 657
-Årets utrangeringar		-52 597
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	18 234 618	17 720 089
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-4 113 593	-3 768 253
-Årets utrangering		14 602
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-388 182	-359 942
Summa ackumulerade avskrivningar	-4 501 775	-4 113 593
Bokfört värde byggnader	13 732 843	13 606 496
Bokfört värde mark	2 180 000	2 180 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	15 912 843	15 786 496
Taxeringsvärde byggnader (Värdeår 1954):	12 793 000	12 793 000
Taxeringsvärde mark:	3 558 000	3 558 000

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	1 244	869
Försäkring	26 691	26 079
Kabel TV	39 889	39 305
	67 824	66 253

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Fondbehållning vid årets början	2 351 060	2 388 324
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	276 000	303 000
lanspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-	-340 264
Fondbehållning vid årets slut	2 627 060	2 351 060

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	Ränte konv. datum	Ränta	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	2024-03-30	1,13 %	3 023 560	3 056 696
Stadshypotek	2021-12-01	1,52 %	3 051 139	3 082 595
Stadshypotek	2022-03-01	1,47 %	2 965 020	2 995 824
Stadshypotek	2023-06-01	1,23 %	3 226 434	3 259 190
Stadshypotek	2024-06-01	1,25 %	1 970 000	1 990 000
Totala skulder på bokslutsdagen			14 236 153	14 384 305
Nästa års amortering			-148 152	-148 152
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-592 608	-592 608
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			13 495 393	13 643 545
Totala skulder på bokslutsdagen			14 236 153	14 384 305
Avgår kortfristig del			-3 167 835	-3 171 712
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			11 068 318	11 212 593

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	148 152	148 152
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	3 019 683	3 023 560
	<u>3 167 835</u>	<u>3 171 712</u>

Not 17 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	750	700
Upplupna arbetsgivaravgifter	255	238
Övriga kortfristiga skulder	1 624	-
	<u>2 629</u>	<u>938</u>

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	17 150	21 240
Sociala avgifter	3 700	4 390
Räntor	10 444	10 551
Förutbetalda avgifter/hyror	294 329	246 155
Borevision	9 690	9 297
Föreningsvald revisor	3 820	3 640
EI	12 260	12 931
Fjärrvärme	94 022	93 382
Bilfrakt	11 626	-
	<u>457 041</u>	<u>401 586</u>

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	18 565 000	18 565 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	18 565 000	18 565 000

Eventalförpliktelser

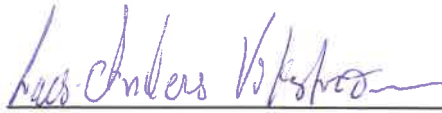
Inga

Inga

Skelleftehamn 2021-05-10



Sune Marklund



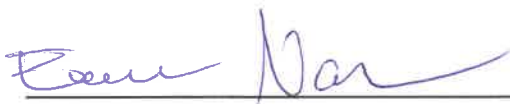
Lars-Anders Wikström



Britt-Marie Westin



Stefan Lundström



Evelina Nordlöf

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-14



Berith Nilsson
Av föreningen vald revisor



BoRevision AB Pia Andersson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Hamnen i Skellefteå, org.nr. 7696022677

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Hamnen i Skellefteå för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Hamnen i Skellefteå för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god 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.

Skelleftehamn den 14/15 2021


Pia Andersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Berit Nilsson
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 balansslutningen.

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 skattereglena 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 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, förvaltningsarvoden, administration mm.

Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?

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

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

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

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

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

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

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse att föreningens ekonomi sköts på så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som 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