



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Tryckeriet i Luleå
797000-0506

2018-01-01 - 2018-12-31
TM



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Tryckeriet i Luleå, 797000-0506 får härmed avge årsredovisning för 2018.

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 Gamen 25. På fastigheten har under år 1961 uppförts 1 flerfamiljshus med adress Tullgatan 25-29 och innehåller 80 bostadsrätter och en lokal. Dessutom finns ett sophus, 45 st bilplatser med motorvärmare samt hobbylokal, föreningslokal, bastu med relax, övernattningsrum och ett trädgårdsförråd. Föreningens säte är i Luleå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Föreningens styrelse har anlitat en försäkringsmäklare för att varje år se över försäkringarna.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m²</i>
1 rum och kök	10	
2 rum och kök	30	
3 rum och kök	30	
4 rum och kök	10	
Bostäder	80	5 268
Lokaler	1	56
Bilplatser med motorvärmare.	45	

7 m

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en underhålls- och energiplan. Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder och investeringar.

- Slutförande reparation av papptak, takventilation, takavvattning och snörasskydd.
- Uppgång till tak i trapphus 25 samt nedgångar vid 27, 29A och 29B.
- Slamsugning dagvattenbrunnar och avlopp från kök.
- Åtgärder p.g.a. vattenskada.
- Målning och ny belysning soprum.

Stadgeenliga fastighetsbesiktningen genomfördes i samband med att underhållsplanen uppdaterades och fastslogs under hösten 2018. Vid besiktningen framkom att fastigheten har fortsatt behov av underhåll. Styrelsen planerar följande större åtgärder under närmaste åren:

- Kontroll av element samt eventuellt byte i fastigheten.
- Byte av bastuaggregat
- Reparation tegelfasad norr och väster
- Utredning om framtida åtgärder för en fortsatt hållbar utveckling för föreningen.
- Ny asfalt, avvägning parkeringsplatser samt utöka antalet parkeringsplatser.
- Åtgärda dagvattenavlopp, dagvattenbrunn och vattenledning.
- Nytt digitalt låssystem och bokningssystem tvättstugor.
- Byte av entréportar/ytterdörrar 4 st
- Nya belysningsarmaturer och fasadbelysning.
- Målningsarbeten hissar, trapphus och allmänna utrymmen.

Planerade åtgärder ska i huvudsak finansieras med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 3 % from 2013-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2019 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 488 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Anders Wäppling	ordförande
Olof Lundborg	vice ordförande
Annelie Sundberg	sekreterare
Elisabeth Ljungberg	ledamot
Mats Torstensson	ledamot
Ulla Karolin	ledamot
Mattias Lundström	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Annelie Sundberg, Elisabeth Ljungberg och Olof Lundborg.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Anders Wäppling, Mats Torstensson, Annelie Sundberg och Elisabeth Ljungberg, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Göran Eriksson med Jan Persson som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Dan Stenvall (sammanställande), Inger Lindmark, Marianne Karlberg och Eva Audhav.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Elisabeth Ljungberg samt Olof Lundborg som suppleant.

Studie och fritidsverksamhet

Elisabeth Ljungberg har ansvarat för uthyrning av föreningslokal och övernattningsrum. Föreningslokal, uthyrningsrum, hobbylokal, uteplats och bastu med relax har blivit mycket uppskattade av medlemmarna och används flitigt.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-28. Vid stämman deltog 28 personer varav 25 var röstberättigade medlemmar i föreningen varav en person hade en fullmakt.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetskötsel	HSB Norr
Lokalvård	Lilja & Co
El	Luleå Energi
Fjärrvärme	Luleå Energi
Tillsyn värme/ventilation	Caverion
Störningsjour	Guard
Hisservice	Kone

Medlemsinformation

Under året har 4 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 111 (111) 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.

TM

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning i tkr	2 960	2 973	2 954	2 964	2 973
Resultat efter fin.poster i tkr	138	531	526	459	424
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	488	488	488	488	488
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	431	382	364	375	362
Låneskuld, kr/m2 totalyta	-	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	90	112	104	119	174
Sparande, kr/m2 totalyta*	73	113			
Soliditet i %**	82	74	83	78	74
Genomsnittlig ränta kapital i %	0,0	0,0	0,0	0,1	0,3
Energi fjärrvärme, kr/m2	73	75	77	71	70
Energi el, kr/m2	44	44	44	44	49
Underhåll, kr/m2	33	3	26	23	54

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Under 2016 har vissa poster i resultaträkningen klassificerats på annat sätt än tidigare år. 2015 års siffror har anpassats till 2016 års omklassificering. 2014 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig. Posterna som omrubricerats är av mindre karaktär.

Föreningen har inga banklån.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	202 885	277 960	594 741	2 058 411	530 578
Egna lägenheter	-3 070				
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2018-05-28				530 578	-530 578
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-177 919	177 919	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			62 000	-62 000	
Årets resultat					138 466
Vid årets slut	199 815	277 960	478 822	2 704 908	138 466

Förväntad framtida utveckling

Föreningen förväntar att 2019 års resultat blir i likhet med 2018 års resultat.

FHM

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

Årets resultat

Totalt att disponera

Belopp i kr

2 704 908

138 466

2 843 374

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning

2 843 374

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

Tm

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 960 056	2 972 646
Övriga rörelseintäkter	3	103 033	8 879
		<u>3 063 089</u>	<u>2 981 525</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-2 295 870	-2 034 137
Underhåll	5	-177 919	-16 787
Övriga externa kostnader	6	-83 816	-79 039
Personalkostnader	7	-268 606	-264 641
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-72 611	-56 493
Övriga rörelsekostnader	9	-25 935	-
		<u>-2 924 757</u>	<u>-2 451 096</u>
Rörelseresultat		138 332	530 429
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	134	149
		<u>134</u>	<u>149</u>
Resultat efter finansiella poster		138 466	530 578
Resultat före skatt		138 466	530 578
Årets resultat	11	138 466	530 578

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	3 462 837	2 464 365
Inventarier	13	2 158	4 317
Pågående nyanläggningar och förskott	14	-	875 000
		<u>3 464 995</u>	<u>3 343 682</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		450	450
		<u>450</u>	<u>450</u>
Summa anläggningstillgångar		3 465 445	3 344 132
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuell skattefordran		4 064	5 824
Avräkning HSB Norr ek för		961 570	1 445 187
Övriga fordringar	15	1 310	1 305
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	179 394	179 735
		<u>1 146 338</u>	<u>1 632 051</u>
Summa omsättningstillgångar		1 146 338	1 632 051
SUMMA TILLGÅNGAR		4 611 783	4 976 183

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		199 815	199 815
Upplåtelseavgift		277 960	277 960
Yttre underhållsfond	17	478 822	594 741
		<u>956 597</u>	<u>1 072 516</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 704 908	2 058 411
Årets resultat		138 466	530 578
		<u>2 843 374</u>	<u>2 588 989</u>
Summa eget kapital		3 799 971	3 661 505
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		314 063	848 463
Fond för inre underhåll	18	100 104	103 242
Övriga skulder	19	45 952	44 919
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	351 693	318 054
		<u>811 812</u>	<u>1 314 678</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 611 783	4 976 183

Noter

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 0,47 % 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.

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 1 337 kr/lgh för 2018, 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.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut från 2015 och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Avgifter	2 610 208	2 610 208
Hysesintäkter	131 370	130 684
Intäkter el	128 963	139 491
Intäkter bredband	120 000	120 000
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	11 122	13 873
	<u>3 001 663</u>	<u>3 014 256</u>

Avgår

Avgiftsbortfall	-41 584	-41 584
Rabatter/Avdrag	-23	-26
	<u>2 960 056</u>	<u>2 972 646</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	103 033	8 879
	<u>103 033</u>	<u>8 879</u>

Not 4 Drift

	2018	2017
Fastighetsskötsel	278 548	346 005
Reparationer	510 635	165 484
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	235 029	232 888
Uppvärmning	388 894	397 021
Vatten	156 970	153 026
Renhållning	107 533	123 572
Förvaltningskostnader	234 086	238 509
Försäkring	79 934	77 228
Fastighetsskatt/avgift	110 050	108 290
Kommunikation och media		
Datakommunikation	125 494	124 500
Kabel-TV	68 697	67 614
	<u>2 295 870</u>	<u>2 034 137</u>

Not 5 Underhåll

	2018	2017
Gemensamhetsutrymmen	52 919	-
Installationer	125 000	16 787
	<u>177 919</u>	<u>16 787</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsmaterial och - inventarier (hyror, om de finns)	5 983	11 143
Telefon och porto mm	11 896	14 733
Risikkostnader, konsultarvoden	21 450	18 535
Bolagsverket, gåvor	11 213	3 387
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	33 274	31 241
	<u>83 816</u>	<u>79 039</u>

Not 7 Personalkostnader

2018 2017

Vicevärd har varit Mats Torstensson

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Kostnader för arvoden

Arvoden enligt stämmobeslut	68 250	67 200
Bilersättningar	4 400	4 400
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	5 000	5 000
Sociala kostnader förtroendevalda	17 024	16 769
	<u>94 674</u>	<u>93 369</u>

Kostnader för löner

Löner för fastighetsskötsel	142 391	146 810
Sociala kostnader	23 559	24 288
Pensionskostnader	200	-1 476
Övriga personalkostnader	7 782	1 650
	<u>268 606</u>	<u>264 641</u>

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

2018 2017

Byggnader	70 452	54 334
Inventarier	2 159	2 159
	<u>72 611</u>	<u>56 493</u>

Not 9 Övriga rörelsekostnader

2018 2017

Restvärdesavskrivning tak	25 935	-
	<u>25 935</u>	<u>-</u>

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

2018 2017

Övriga ränteintäkter	134	149
Summa	<u>134</u>	<u>149</u>

Not 11 Årets resultat

2018 2017

Årets resultat	138 466	530 578
Reservering till yttre underhållsfond	-62 000	-59 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	177 919	16 787
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>254 385</u>	<u>488 365</u>

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

T/M

Not 12 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	11 953 638	11 555 852
-Årets anskaffningar	1 094 859	397 786
-Årets utrangeringar	-89 526	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	12 958 971	11 953 638
<i>Ackumulerade nedskrivningar av fastighet</i>	-	-
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-9 920 573	-9 866 239
-Årets utrangering	63 591	-
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-70 452	-54 334
Summa ackumulerade avskrivningar	-9 927 434	-9 920 573
Bokfört värde byggnader	3 031 537	2 033 065
Bokfört värde mark	431 300	431 300
Summa bokfört värde byggnader och mark	3 462 837	2 464 365
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1975):	37 218 000	37 218 000
Taxeringsvärde mark:	14 491 000	14 491 000

Not 13 Inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	145 644	145 644
-Nyanskaffningar	-	-
	145 644	145 644
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-141 327	-139 168
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-2 159	-2 159
	-143 486	-141 327
Redovisat värde vid årets slut	2 158	4 317

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	875 000	-
Tillkommande under året	219 859	875 000
Aktivering takluckor	-95 834	-
Aktivering tak	-999 025	-
Redovisat värde vid årets slut	-	875 000

Not 15 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	1 310	1 305
	1 310	1 305

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Gemensamhetsel	41 452	43 153
Telenor	20 826	20 826
Com hem	17 547	17 173
Fastighetsförsäkring	82 901	79 934
Home solution	1 883	1 849
Caverion	13 503	12 893
Övrigt	1 282	3 907
	179 394	179 735

Not 17 Fond för yttre underhåll

	2018-12-31	2017-12-31
Fondbehållning vid årets början	594 741	552 528
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	62 000	59 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-177 919	-16 787
Fondbehållning vid årets slut	478 822	594 741

Not 18 Fond för inre underhåll

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	103 242	116 201
Uttag under året	-3 138	-12 959
	100 104	103 242

Not 19 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Personalens källskatt	26 230	25 996
Upplupna arbetsgivaravgifter	19 122	18 923
Övriga kortfristiga skulder	600	-
	45 952	44 919

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	208 431	222 628
Borevision	8 760	8 755
El	23 123	24 894
Fjärrvärme	58 772	56 681
Renhållning	-	758
Snöröjning	-	4 338
Övrigt	52 607	-
	351 693	318 054


Luleå 2019-03-18



Anders Wåppling



Annelie Sundberg



Olof Lundborg



Mattias Lundström



Mats Forsterlsson



Elisabeth Ljungberg



Ulla Karolin

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2019-03-20



Göran Eriksson

Av föreningen vald revisor



Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSBs brf Tryckeriet i Luleå, org.nr. 7970000506

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Tryckeriet i Luleå för år 2018.

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 2018 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 revisionsssed i Sverige. Revisoreernas 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 revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 HSBs brf Tryckeriet i Luleå år 2018 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 tryggsamt 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.

Luleå den 20/3 2019



Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Göran Eriksson

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 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 föreningen 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 försämrar 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.