



ÅRSREDOVISNING

HSBs brf Båtsmannen

797000-0563

2019-01-01 - 2019-12-31

TM



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSBs brf Båtsmannen , 797000-0563 får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Båtsmannen 1. På fastigheten har under 1962 uppförts 4 flerfamiljshus med adress Munkebergsgatan 14-34 och innehåller 96 bostadsrätter och 3 lokaler.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg hansa. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
1 rum och kök	15	
2 rum och kök	40	
3 rum och kök	20	
4 rum och kök	21	
Bostäder	<hr/> 96	6 338
Lokaler	3	36
Garageplatser	29	
Bilplatser med motorvärmare.	46	
Bilplatser med carport	18	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen påbörjat relining avlopp i fastigheten som färdigställs under 2020. Ommålning av p-platsrutor är gjorda.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2019-10-10. Vid besiktningen framkom inget anmärkningsvärt utan fastigheterna är i bra skick.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen följande större åtgärder. Målning av entre,källargångar och trapphus.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast 2006-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2020 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår idag till i genomsnitt 550 kr/m² bostadslägenhetsyta.

TM

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Kjell Lövgren	ordförande
Thomas Nyberg	vice ordförande
Ulla Stridsman Mahrs	sekreterare
Karin Johansson	ledamot
Anders Lundstén	ledamot
Hans Näslund	ledamot
Ola Wallgren	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Kjell Lövgren, Karin Johansson, samt Anders Lundstén.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Kjell Lövgren, Thomas Nyberg, Karin Johansson och Ulla Stridsman Mahrs, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Mattias Sundkvist med Tommy Töyrä som suppleant, valda av föreningen samt HSBs Riksförbund utsedd revisor.

Eftersom ordinarie revisor inte är anträffbar och suppleanten är jävig så har hela granskningen utförts av revisor utsedd av HSBs Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Arne Bäckström och Robert Kosak (sammankallande).

Representanter i HSB Norrs distriktstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktstämma har varit Kjell Lövgren och suppleant Thomas Nyberg.


Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-14. Vid stämman deltog 14 medlemmar.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Förvaltar/tekniskt avtal	HSB Norr
Fastighetsskötsel	Samhall
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Luleå energi
Städning	Städa Lundqvist & Backman
Snöröjning	BDX

Medlemsinformation

Under året har 5 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 131 (128) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. 

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	3 851	3 873	3 881	3 877	3 879
Resultat efter fin.poster i tkr	671	755	648	470	734
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	550	550	550	550	550
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	389	384	406	402	348
Låneskuld, kr/m2 totalyta	995	1 031	1 066	1 096	1 398
Genomsnittlig ränta lån i %	1,2	1,3	1,4	1,8	2,3
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	644	639	635	629	626
Sparande, kr/m2 totalyta*	170	185	164		
Soliditet i %**	50	49	45	42	36

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 344 686 kr. Under året har föreningen amorterat 226 316 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 28 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	251 815	4 072 362	2 667 661	755 225
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2019-05-14			755 224	-755 225
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-26 850	26 850	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		61 000	-61 000	
Årets resultat				671 228
Vid årets slut	251 815	4 106 512	3 388 735	671 228

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	3 388 735
Årets resultat	671 228
Totalt att disponera	4 059 963

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **4 059 963**

TM

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 851 293	3 872 592
Övriga rörelseintäkter	3	6 330	10 413
		<u>3 857 623</u>	<u>3 883 005</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-2 480 932	-2 449 423
Underhåll	5	-26 850	-43 530
Övriga externa kostnader	6	-90 570	-59 876
Personalkostnader	7	-127 813	-104 291
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-383 975	-381 994
		<u>-3 110 139</u>	<u>-3 039 113</u>
Rörelseresultat		747 484	843 892
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	304	32
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-76 560	-88 699
		<u>-76 256</u>	<u>-88 667</u>
Resultat efter finansiella poster		671 228	755 225
Resultat före skatt		671 228	755 225
Årets resultat		671 228	755 225

FM

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	12 553 120	12 922 840
Inventarier	12	-	14 255
Pågående nyanläggningar och förskott	13	746 314	-
		<u>13 299 434</u>	<u>12 937 095</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		450	450
		<u>450</u>	<u>450</u>
Summa anläggningstillgångar		13 299 884	12 937 545
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		15 008	403
Aktuell skattefordran		-	920
Avräkning HSB Norr ek för		3 269 998	2 793 176
Övriga fordringar	14	3 774	3 772
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	165 083	168 559
		<u>3 453 863</u>	<u>2 966 830</u>
Summa omsättningstillgångar		3 453 863	2 966 830
SUMMA TILLGÅNGAR		16 753 747	15 904 375

T/M

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		251 815	251 815
Yttre underhållsfond	16	4 106 512	4 072 362
		<u>4 358 327</u>	<u>4 324 177</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 388 735	2 667 661
Årets resultat		671 228	755 225
		<u>4 059 963</u>	<u>3 422 886</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		8 418 290	7 747 063
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17,22	6 009 870	3 416 125
		<u>6 009 870</u>	<u>3 416 125</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	334 816	3 154 877
Leverantörsskulder		449 263	230 313
Aktuell skatteskuld		6 290	-
Fond för inre underhåll	19	986 358	906 264
Övriga skulder	21	49 977	47 047
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	498 883	402 686
		<u>2 325 587</u>	<u>4 741 187</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 753 747	15 904 375

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 1,7 % 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 förlåna lånen.

Övriga tillgångar och skulder

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

Intäktrredovisning

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 21,4 procent.

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 och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Avgifter	3 485 880	3 485 880
Hysesintäkter	224 429	224 821
Intäkter el	135 405	153 420
Intäkter bredband	144 000	144 000
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	11 578	14 529
	<u>4 001 292</u>	<u>4 022 650</u>
<i>Avgår</i>		
Avsättning för fond för inre underhåll	-149 999	-149 999
Rabatter/Avdrag	-	-59
	<u>3 851 293</u>	<u>3 872 592</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	6 330	10 413
	<u>6 330</u>	<u>10 413</u>

Not 4 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	203 833	188 337
Snöröjning och halkbekämpning	162 270	182 743
Reparationer	177 609	154 904
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	231 274	249 673
Uppvärmning	660 679	648 060
Vatten	188 858	180 284
Renhållning	108 728	102 907
Förvaltningskostnader	311 815	320 590
Försäkring	81 324	76 007
Fastighetsskatt/avgift	143 262	136 052
Kommunikation och media		
Datakommunikation	145 200	145 200
Kabel-TV	66 080	64 666
	<u>2 480 932</u>	<u>2 449 423</u>

Not 5 Underhåll

	2019	2018
Gemensamhetsutrymmen (tvättstuga)	26 850	
Installationer (tvättmaskin)		43 530
	<u>26 850</u>	<u>43 530</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsinventarier, förbrukningsmtrl	36 687	14 578
Kontorsmatr, telefon och porto mm	1 686	1 455
Bankkostnader, juridiska kostnader	12 507	531
Bolagsverket, mm	4 983	8 099
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	34 707	35 213
	<u>90 570</u>	<u>59 876</u>

Not 7 Personalkostnader

2019 2018

Vicevärd har varit HSB Norr

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Kostnader för förtroendevalda

Styrelsearvoden enligt stämmobeslut	88 792	76 801
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	4 776	6 243
Sociala kostnader förtroendevalda	21 908	20 635
	<u>115 476</u>	<u>103 679</u>

Kostnader för fastighetsskötsel

Pensionskostnader	200	200
Övriga personalkostnader	12 137	412
	<u>127 813</u>	<u>104 291</u>

Not 8 Avskrivningar

2019 2018

Byggnader	369 720	367 738
Inventarier	14 255	14 256
	<u>383 975</u>	<u>381 994</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

2019 2018

Övriga ränteintäkter	304	32
Summa	<u>304</u>	<u>32</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

2019 2018

Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	76 560	88 699
Summa	<u>76 560</u>	<u>88 699</u>

Not 11 Byggnader och mark

2019-12-31 2018-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden:

-Vid årets början	22 110 623	21 872 317
-Mark	175 000	175 000
-Årets anskaffningar		238 306
Summa ackumulerade anskaffningsvärde	<u>22 285 623</u>	<u>22 285 623</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-9 362 783	-8 995 045
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-369 720	-367 738
Summa ackumulerade avskrivningar	<u>-9 732 503</u>	<u>-9 362 783</u>

Redovisat värde vid årets slut

12 553 120 12 922 840

Taxeringsvärde byggnader: (Värdeår 1962)

44 454 000 32 407 000

Taxeringsvärde mark:

17 853 000 12 163 000

Not 12 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	71 279	71 279
-Nyanskaffningar		-
	<u>71 279</u>	<u>71 279</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-57 024	-42 768
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-14 255	-14 256
	<u>-71 279</u>	<u>-57 024</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	14 255

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Investering Relining färdigställs sommaren 2020 uppskattad kostnad ca 1 miljon	746 314	-
Redovisat värde vid årets slut	746 314	-

Not 14 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	3 774	3 772
	<u>3 774</u>	<u>3 772</u>

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

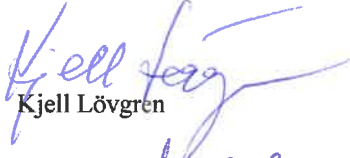
	2019-12-31	2018-12-31
Gemensamhetsel	37 274	45 019
Kabel-TV	16 922	16 517
Bredband	24 001	24 001
Fastighetsförsäkring	85 232	81 324
Home solution	1 654	1 553
Övrigt	-	145
	<u>165 083</u>	<u>168 559</u>

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Fondbehållning vid årets början	4 072 362	4 048 892
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	61 000	67 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-26 850	-43 530
Fondbehållning vid årets slut	4 106 512	4 072 362

Not 17 Skulder till kreditinstitut				
	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Stadshypotek	2020-10-30	1,20	177 000	245 500
Swedbank	2021-09-24	1,24	3 239 125	3 327 625
Stadshypotek	2024-10-30	0,86	2 928 561	2 997 877
Totala skulder på bokslutsdagen			6 344 686	6 571 002
Nästa års amortering			-226 316	-226 316
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-905 264	-905 264
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			5 213 106	5 439 422
Totala skulder på bokslutsdagen			6 344 686	6 571 002
Avgår kortfristig del			-334 816	-3 154 877
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			6 009 870	3 416 125
 Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut				
			<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld				
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar			226 316	226 316
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår			108 500	2 928 561
			334 816	3 154 877
 Not 19 Fond för inre underhåll				
			<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Vid årets början			906 264	839 733
Årets avsättning			149 999	149 999
Uttag under året			-69 905	-83 468
			986 358	906 264
 Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
			<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Räntor			16 148	18 722
Förutbetalda avgifter/hyror			316 314	239 578
Borevision			8 000	8 000
El			23 600	24 573
Fjärrvärme			88 044	95 287
Övrigt			46 777	16 526
			498 883	402 686
 Not 21 Övriga skulder				
			<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Personalens källskatt			28 069	24 912
Upplupna arbetsgivaravgifter			21 908	20 635
Övriga kortfristiga skulder			-	1 500
			49 977	47 047
 Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser				
			<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder			8 640 000	17 768 000
 Eventalförpliktelser				
			<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

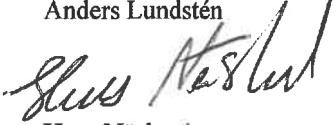
Luleå 2020-^{03.05}.....



Kjell Lövgren



Anders Lundstén



Hans Näslund



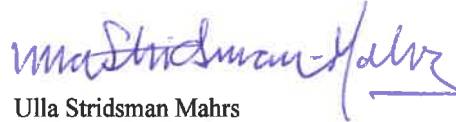
Ola Wallgren



Thomas Nyberg

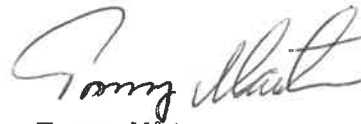


Karin Johansson



Ulla Stridsman Mahrs

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-^{05.07}.....



Tommy Mårtensson

HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Båtsmannen i Luleå, org.nr. 797000-0563

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Båtsmannen i Luleå för räkenskapsåret 2019.

Enligt min 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Båtsmannen i Luleå för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Luleå den 7 / 5 2020



Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd 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. En 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 tidbegränsning. 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, förvaltningsarvodet, administration mm.

Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?

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

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras 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.