



ÅRSREDOVISNING

HSB:s Brf Berget i Luleå
797000-0555

2019-01-01 - 2019-12-31

TM



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Berget i Luleå, 797000-0555 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 tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Sillen 9. På fastigheten har under 1960 uppförts 1 flerfamiljshus med adress Sandviksgatan 76-78 A-B och innehåller 48 bostadsrätter och en lokal. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Norrbotten.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
1 rum och kök	2	
2 rum och kök	11	
3 rum och kök	32	
5 rum och kök	3	
Bostäder	48	3 329
Lokaler	1	311
Garageplatser	12	
Bilplatser med carport	24	
Bilplatser med motorvärmare	2	

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

Gjorda underhåll och investeringar

1993	Omb badrum	2011	Ny El
2002	Omb balkonger	2013	Carport
2005	Omb gemensamhetslokaler	2013	Motorvärmarstyrning
2005	Omb gemensamhetsel	2013	Markanläggning
2006	Omb trapphus	2014	Porttelefon
2006	Termostatventiler	2017	Ny ventilation, FTX-system samt nya köksfläktar
2009	Bastu	2019	Nya garageportar
2010	Tidsautomatik	2019	Ny Led-belysning i trapphus
2010	Kodlås källardörrar		
2011	Ny belysning		

TM

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder eller investeringar.

- Byte garageportar
- Byte till Led- belysning i trapphus
- Målningsarbeten

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 191108. Då konstaterade en rad mindre åtgärder.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen följande större åtgärder.

-Bygga tak över samtliga entréer samt över de garage som inte ligger under balkonger.

Planerade åtgärder avses finansieras med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 4 % from 2013-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2020 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 560 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 107 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Stefan Wahlström	ordförande
Maria Lindmark	vice ordförande
Sture Jonsson	sekreterare
Frida Henriksson	ledamot
Mia Pettersson	ledamot
Robin Jonsson	ledamot
Ola Wallgren	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Stefan Wahlström, Sture Jonsson samt Mia Pettersson

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Stefan Wahlström, Maria Lindmark, Frida Henriksson och Mia Pettersson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Anki Hedlund med Evelina Nilsson som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Under året har valberedningen bestått av Adam Jacobsson som sammankallande samt Jessica Åhl.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Stefan Wahlström.

T.M.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28. Vid stämman deltog 26 medlemmar.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Luleå energi

Medlemsinformation

Under året har 4 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 72 (70) 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	2 333	2 333	2 366	2 332	2 336
Resultat efter fin.poster i tkr	375	405	500	621	699
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	560	560	560	560	560
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	396	413	431	384	380
Låneskuld, kr/m2 totalyta	1 157	1 200	1 243	1 082	407
Genomsnittlig ränta lån i %	0,9	0,6	0,7	0,4	1,7
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	603	584	556	542	546
Sparande, kr/m2 totalyta*	202	202	181	-	-
Soliditet i %**	58	56	53	51	70

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 211 000 kr. Under året har föreningen amorterat 156 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på ca 27 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	138 815	943 680	2 124 483	2 416 673	405 029
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2019-05-28				405 028	-405 029
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-35 000	35 000	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			107 000	-107 000	
Årets resultat					374 672
Vid årets slut	138 815	943 680	2 196 483	2 749 701	374 672

TW

Framtidsvision

Styrelsens ambitioner ligger i att förvalta och förbättra boendet i Brf Berget. Det ska ske genom att skapa förutsättningar för ett boende som håller låga avgifter samtidigt som föreningen ska spara för att ha resurser när kostnadskrävande underhållsåtgärder måste utföras. Dessutom ska föreningens planerade investeringar skapa en grund för ett bekvämt boende samt en värdestegring som följer samhället i övrigt.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	2 749 701
Årets resultat	374 672
Totalt att disponera	3 124 373

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	3 124 373
--------------------------------	------------------

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

T.M.

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	2 332 681	2 332 533
Övriga rörelseintäkter	3	4 656	38 138
		<u>2 337 337</u>	<u>2 370 671</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-1 440 181	-1 501 732
Underhåll	5	-35 000	-17 000
Övriga externa kostnader	6	-49 777	-33 623
Personalkostnader	7	-75 599	-72 051
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-325 371	-313 671
		<u>-1 925 928</u>	<u>-1 938 077</u>
Rörelseresultat		411 409	432 594
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	31	124
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-36 768	-27 689
		<u>-36 737</u>	<u>-27 565</u>
Resultat efter finansiella poster		374 672	405 029
Resultat före skatt		374 672	405 029
Årets resultat	11	374 672	405 029

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	12	9 126 522	9 116 785
Inventarier	13	6 407	8 543
Pågående nyanläggningar och förskott		12 011	-
		<u>9 144 940</u>	<u>9 125 328</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		450	450
		<u>450</u>	<u>450</u>
Summa anläggningstillgångar		9 145 390	9 125 778
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1	2 030
Aktuell skattefordran		-	3 993
Avräkning HSB Norr ek för		1 788 816	1 584 352
Övriga fordringar	14	1	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	82 228	83 763
		<u>1 871 046</u>	<u>1 674 139</u>
Summa omsättningstillgångar		1 871 046	1 674 139
SUMMA TILLGÅNGAR		11 016 436	10 799 917

TM

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		138 815	138 815
Upplåtelseavgift		943 680	943 680
Yttre underhållsfond	16	2 196 483	2 124 483
		<u>3 278 978</u>	<u>3 206 978</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 749 701	2 416 673
Årets resultat		374 672	405 029
		<u>3 124 373</u>	<u>2 821 702</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		6 403 351	6 028 680
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17,22	1 870 000	2 269 000
		<u>1 870 000</u>	<u>2 269 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	2 341 000	2 098 000
Leverantörsskulder		80 798	98 128
Aktuell skatteskuld		3 627	-
Fond för inre underhåll	19	6 392	7 346
Övriga skulder	20	6 348	5 652
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	304 920	293 111
		<u>2 743 085</u>	<u>2 502 237</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 016 436	10 799 917

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 BFNR 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 slutförfallodatum 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 1 377 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 från 2015 och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

TM

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Avgifter	1 985 012	1 985 012
Hysesintäkter	380 155	376 961
Intäkter el	70 992	73 905
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	10 455	13 384
Intäkter gemensamhetsutrymmen	5 600	2 800
	<u>2 452 214</u>	<u>2 452 062</u>
<i>Avgår</i>		
Avgiftsbortfall	-119 504	-119 504
Rabatter/Avdrag	-29	-25
	<u>2 332 681</u>	<u>2 332 533</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	4 656	38 138
	<u>4 656</u>	<u>38 138</u>

Not 4 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	224 576	269 941
Snöröjning och halkbekämpning	38 637	58 795
Reparationer	117 082	225 566
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	143 605	144 663
Uppvärmning	255 240	244 775
Vatten	128 983	128 436
Renhållning	66 498	67 589
Förvaltningskostnader	228 468	134 801
Försäkring	40 190	39 401
Fastighetsskatt/avgift	89 856	82 236
Kommunikation och media		
Datakommunikation	74 009	73 195
Kabel-TV	33 037	32 334
	<u>1 440 181</u>	<u>1 501 732</u>

Not 5 Underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll lokaler	-	17 000
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	35 000	-
	<u>35 000</u>	<u>17 000</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsmaterial och - inventarier	21 600	2 150
Telefon och porto mm	6 528	7 192
Risikkostnader	620	620
Bolagsverket, gåvor	1 700	4 638
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	19 329	19 023
	<u>49 777</u>	<u>33 623</u>

Not 7 Personalkostnader

2019 2018

Vicevärd har varit Urban Nilsson och Daniel Engman HSB Norr

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Kostnader för arvoden

Arvoden enligt stämmobeslut	41 090	41 100
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	910	900
Sociala kostnader förtroendevalda	11 104	12 033
	<u>53 104</u>	<u>54 033</u>

Kostnader för löner

Övriga personalkostnader	22 495	18 018
	<u>75 599</u>	<u>72 051</u>

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

2019 2018

Byggnader	262 609	250 909
Inventarier	2 136	2 136
Markinventarier	60 626	60 626
	<u>325 371</u>	<u>313 671</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

2019 2018

Övriga ränteintäkter	31	124
Summa	<u>31</u>	<u>124</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

2019 2018

Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	36 688	27 689
Övriga finansiella kostnader	80	-
Summa	<u>36 768</u>	<u>27 689</u>

Not 11 Årets resultat

2019 2018

Årets resultat	374 672	405 029
Reservering till yttre underhållsfond	-107 000	-116 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	35 000	17 000
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>302 672</u>	<u>306 029</u>

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

FM

Not 12 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	15 405 858	15 405 858
-Årets anskaffningar	332 972	-
-Årets utrangeringar	-	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	15 738 830	15 405 858
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-7 456 600	-7 205 691
-Årets utrangering	-	-
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-262 609	-250 909
Summa ackumulerade avskrivningar	-7 719 209	-7 456 600
Markanläggningar		
-Vid årets början	1 212 533	1 212 533
Summa ackumulerade anskaffningsvärde	1 212 533	1 212 533
- Vid årets början	-363 756	-303 130
- Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-60 626	-60 626
Summa ackumulerade avskrivningar	-424 382	-363 756
Bokfört värde byggnader	8 807 772	8 798 035
Bokfört värde mark	318 750	318 750
Summa bokfört värde byggnader och mark	9 126 522	9 116 785
Taxeringsvärde byggnader (värdeår: 1960)	29 274 000	25 486 000
Taxeringsvärde mark:	22 702 000	11 520 000

Not 13 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	22 637	11 958
-Nyanskaffningar	-	10 679
	22 637	22 637
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-14 094	-11 958
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-2 136	-2 136
	-16 230	-14 094
Redovisat värde vid årets slut	6 407	8 543

Not 14 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	1	1
	1	1

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkring	27 385	26 499
Gemensamhetsel	26 855	29 776
Telenor	12 126	12 001
ComHem	8 461	8 258
Övrigt	3 656	3 538
Fordran moms	3 745	3 691
	82 228	83 763

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Fondbehållning vid årets början	2 124 483	2 025 483
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	107 000	116 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-35 000	-17 000
Fondbehållning vid årets slut	2 196 483	2 124 483

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2019-12-31	2018-12-31
Nordea	2020-10-22	0,83%	2 269 000	2 353 000
Nordea	2021-03-01	0,96%	1 942 000	2 014 000
Totala skulder på bokslutsdagen			4 211 000	4 367 000
Nästa års amortering			-156 000	-2 098 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-624 000	-624 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			3 431 000	1 645 000
Totala skulder på bokslutsdagen			4 211 000	4 367 000
Avgår kortfristig del			-2 341 000	-2 098 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			1 870 000	2 269 000

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	156 000	2 098 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	2 185 000	-
	2 341 000	2 098 000

Not 19 Fond för inre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	7 346	19 120
Uttag under året	-954	-11 774
Vid årets slut	6 392	7 346

Not 20 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Momsskuld	6 348	5 412
Övriga kortfristiga skulder	-	240
	6 348	5 652

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Lön	41 090	41 100
Arbetsgivaravgifter	11 103	12 033
Räntor	5 163	3 807
Förutbetalda avgifter/hyror	189 703	172 430
Borevision	9 270	8 750
Föreningsvald revisor	910	900
El	14 134	14 064
Fjärrvärme	33 547	36 248
Övrigt	-	3 779
	<u>304 920</u>	<u>293 111</u>

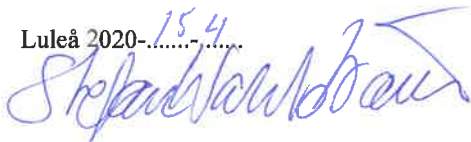
Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	5 611 800	5 611 800
	<u>5 611 800</u>	<u>5 611 800</u>
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut		
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

TM

Underskrifter

Luleå 2020-^{15.4}.....



Stefan Wahlström



Sture Jonsson

Frida Henriksson

Frida Henriksson



Ola Wallgren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-^{04.21}.....



Anki Hedlund

Av föreningen vald revisor

Mia Pettersson



Maria Lindmark



Robin Jonsson



Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSBs brf Berget i Luleå, org.nr. 7970000555

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Berget i Luleå för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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.

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 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 revisionsssed 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 HSBs brf Berget i Luleå för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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 21/4 2020



Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Anki Hedlund

Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

Balansräkningen

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

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

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll 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 den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÅTTELSE

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 av 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 tidsbegränsning. Bostadsrätten kan överlätas eller säljas.

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

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

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

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

Hur fungerar ekonomin?

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

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, 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 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 föreningens 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.