

# ÅRSREDOVISNING

**HSB:s Brf Gamla Staden i Kalix**  
716415-8540

**2018-01-01 - 2018-12-31**



**HSB – där möjligheterna bor**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Gamla Staden i Kalix, 716415-8540 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 Gamla Staden 17. På fastigheten har under 1986 uppförts tre flerfamiljshus med adress Centralgatan 4 A-F och 6 A-D samt Torggatan 15 A-C. De tre husen innehåller 35 bostadsrätter. Dessutom finns 2 garagebyggnader, 18 st bilplatser i kallgarage och 10 st med motorvärmare. Föreningen har sitt säte i Kalix kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar i Norrbotten. I föreningens fastighetsförsäkring ingår inte bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m <sup>2</sup>
1,5 rum och kök	2	95
2 rum och kök	16	1 013
3 rum och kök	17	1 407
Bostäder	35	2 515
Garageplatser	18	
Bilplatser med motorvärmare.	10	

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

#### Gjorda underhåll och investeringar

2009 Ny plåtfasad på sydöstra gaveln	2013 Ombyggnad av bastu
2011 Monterat säkerhetsvajer i fjäderpaket i alla garage	2014 Ombyggnad ventilation
2011 Målning av trapphus	2016 Ny fasad gavel Centralg 6
2012 Nya kodlås på portarna 15 A & B	2016 Nya garageportar
2013 Ny träfasad på södervägg, Centralg 4	2018 Ny värmeanläggning/värmeväxlare
2013 Nytt staket mellan Gamla Staden 17 & 11-13	

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder. Ny värmeanläggning/ värmeväxlare, värmepump för värmeåtervinning av frånluft, cirkulationspump. Brandöversyn.

Styrelsen genomför den stadgeenliga besiktningen kontinuerligt. Senast den genomfördes var 2017-05-10. Då konstaterades inga större brister.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen inga större åtgärder. Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

### Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 1 % from 2018-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2019 och beslutat att höja årsavgifterna med 1% from 2019-01-01. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 782 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

### Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Yvonne Pettersson	ordförande
Jan-Olov Forsberg	vice ordförande
Karl-Gustav Bergman	sekreterare
Anita Krantz	ledamot
Eva Selberg	ledamot
Erik Karlsson	ledamot
Maud Berglund	utsedd av HSB Norr

### Suppleanter

Karl Gunnar Öqvist  
Karl-Axel Petersson

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Anita Krantz, Eva Selberg och Erik Karlsson samt suppleanterna Karl Gunnar Öqvist och Karl-Axel Petersson.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Yvonne Pettersson, Jan-Olov Forsberg, Karl-Gustav Bergman och Erik Karlsson, två i förening.

### Revisorer

Revisorer har varit Börje Andersson med Sally Karlsson som suppleant, valda av föreningen, samt av HSBs Riksförbund utsedda revisionsbolag, BoRevision AB.

### Valberedning

Valberedning har varit Tomas Bryggare och Rune Nilsson med Tomas Bryggare som sammankallande.

### Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Jan-Olov Forsberg med Erik Karlsson som suppleant.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-15. Vid stämman deltog 18 medlemmar. Vid stämman togs andra beslutet om att anta HSB normalstadgar 2011 version 5.

### Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel och städ	Kalix Vaktmästeri
El	Luleå energi, vattenfall
Fjärrvärme	Vasa Värme Kalix AB

### Medlemsinformation

Under året har 2 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 42 (43) 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

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning i tkr	2 026	2 009	1 987	1 962	1 917
Resultat efter fin.poster i tkr	352	328	136	279	204
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	782	775	767	759	744
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	422	392	388	363	368
Låneskuld, kr/m2 totalyta	3 946	4 048	4 128	4 189	4 550
Genomsnittlig ränta lån i %	2,0	2,6	2,8	3,5	3,4
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	879	840	810	835	755
Sparande, kr/m2 totalyta*	258	259			
Soliditet i %**	34	32	30	29	26

\* 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.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 9 924 266 kr. Under året har föreningen amorterat 257 536 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 39 år.

### Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	633 999	2 112 100	1 865 515	327 796
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2018-05-15			327 797	-327 796
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-1 268	1 268	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		100 000	-100 000	
Årets resultat				352 227
<b>Vid årets slut</b>	<b>633 999</b>	<b>2 210 832</b>	<b>2 094 580</b>	<b>352 227</b>



**Resultatdisposition**

*Belopp i kr*

**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

2 094 580

Årets resultat

352 227

**Totalt att disponera**

**2 446 807**

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

**Balanseras i ny räkning**

**2 446 807**

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 026 069	2 008 827
Övriga rörelseintäkter	3	6 714	3 990
		<u>2 032 783</u>	<u>2 012 817</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-1 061 069	-985 172
Underhåll	5	-1 268	-26 088
Övriga externa kostnader	6	-27 908	-20 354
Personalkostnader	7	-89 928	-89 842
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-296 292	-296 292
		<u>-1 476 465</u>	<u>-1 417 748</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>556 318</b>	<b>595 069</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 024	1 131
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-205 115	-268 404
		<u>-204 091</u>	<u>-267 273</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>352 227</b>	<b>327 796</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>352 227</b>	<b>327 796</b>
<b>Årets resultat</b>	11	<b>352 227</b>	<b>327 796</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	14 227 401	13 767 598
		<u>14 227 401</u>	<u>13 767 598</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>14 227 401</b>	<b>13 767 598</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	1
Avräkning HSB Norr ek för		604 686	992 373
Övriga fordringar	13	4 059	4 059
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	23 782	22 598
		<u>632 527</u>	<u>1 019 031</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	15	656 340	655 357
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 288 867</b>	<b>1 674 388</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>15 516 268</b>	<b>15 441 986</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		633 999	633 999
Yttre underhållsfond	16	2 210 832	2 112 100
		<u>2 844 831</u>	<u>2 746 099</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 094 580	1 865 515
Årets resultat		352 227	327 796
		<u>2 446 807</u>	<u>2 193 311</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 291 638</b>	<b>4 939 410</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17,22	8 583 920	9 924 266
		<u>8 583 920</u>	<u>9 924 266</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	1 340 346	257 536
Leverantörsskulder		29 928	72 147
Aktuell skatteskuld		1 336	1 787
Fond för inre underhåll	19	6 782	6 782
Övriga skulder	20	23 251	2 222
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	239 067	237 836
		<u>1 640 710</u>	<u>578 310</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>15 516 268</b>	<b>15 441 986</b>

## 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 1,7% på anskaffningsvärdet.

#### *Finansiella tillgångar och skulder*

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

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Skulder till kreditinstitut*

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen. Jämförelsetalen mellan 2017 och 2018 är inte omräknade.

#### *Övriga tillgångar och skulder*

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

#### *Intäktsredovisning*

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

#### *Fastighetsskatt/kommunal avgift*

För flerbostadshus blir avgiften 1 337 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 ränteutgifter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 7 993 229 kr.

#### *Yttre underhållsfond*

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



**Not 2 Nettoomsättning**

	2018	2017
Avgifter	1 967 376	1 948 092
Hysesintäkter	51 600	51 600
Intäkter el	5 755	5 127
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	1 138	3 808
Intäkter gemensamhetsutrymmen	200	200
	<b>2 026 069</b>	<b>2 008 827</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	3 905	3 905
Försäkringsersättningar, bonus mm	2 809	85
	<b>6 714</b>	<b>3 990</b>

**Not 4 Drift**

	2018	2017
Fastighetsskötsel	154 787	150 490
Reparationer	133 279	75 121
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	64 292	51 850
Uppvärmning	272 899	294 081
Vatten	147 338	141 332
Renhållning	86 461	74 399
Förvaltningskostnader	109 847	108 601
Försäkring	21 421	19 779
Fastighetsskatt/avgift	35 425	35 425
Kommunikation och media		
Datakommunikation	700	-
Kabel-TV	34 620	34 094
	<b>1 061 069</b>	<b>985 172</b>

**Not 5 Periodiskt underhåll**

	2018	2017
Utfört underhåll installationer	-	3 713
Utfört underhåll huskropp utvändigt	1 268	22 375
	<b>1 268</b>	<b>26 088</b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2018	2017
Förbrukningsmaterial och - inventarier	1 559	-
Kreditupplysning, kontorsmaterial	2 830	1 637
Bankkostnader	500	-
Bolagsverket, årsredovisningar, fika m m	6 319	3 218
Medlemsaktivitet, medlemskap HSB	16 700	15 499
	<b>27 908</b>	<b>20 354</b>

**Not 7 Personalkostnader**

2018 2017

Vicevärd har varit Jan-Olov Forsberg

**Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter**

*Kostnader för förtroendevalda*

Arvoden enligt stämmobeslut	43 950	43 453
Vicevärd	26 004	26 004
Bilersättningar	-	481
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 500	2 500
Sociala kostnader förtroendevalda	17 375	17 314
Övriga personalkostnader, möteskostnader	99	90
	<b>89 928</b>	<b>89 842</b>

**Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

2018 2017

Byggnader	296 292	296 292
	<b>296 292</b>	<b>296 292</b>

**Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

2018 2017

Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	983	1 039
Övriga ränteintäkter	41	92
<b>Summa</b>	<b>1 024</b>	<b>1 131</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

2018 2017

Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	205 115	268 339
Övriga finansiella kostnader	-	65
<b>Summa</b>	<b>205 115</b>	<b>268 404</b>

**Not 11 Årets resultat**

2018 2017

Årets resultat	352 227	327 796
Reservering till yttre underhållsfond	-100 000	-100 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	1 268	26 088
<b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b>	<b>253 495</b>	<b>253 884</b>

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

**Not 12 Byggnader och mark**

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	16 997 523	16 997 523
-Årets anskaffningar	756 095	-
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>17 753 618</b>	<b>16 997 523</b>
 <i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-3 929 925	-3 633 633
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-296 292	-296 292
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 226 217</b>	<b>-3 929 925</b>
 Bokfört värde byggnader	 13 527 401	 13 067 598
Bokfört värde mark	700 000	700 000
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>14 227 401</b>	<b>13 767 598</b>
 Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1986):	 9 139 000	 9 139 000
Taxeringsvärde mark:	2 023 000	2 023 000

**Not 13 Övriga fordringar**

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	4 059	4 059
	<b>4 059</b>	<b>4 059</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Kabel-tv	8 832	8 651
Försäkring	14 950	13 947
	<b>23 782</b>	<b>22 598</b>

**Not 15 Kortfristiga placeringar**

	2018-12-31	2017-12-31
Fasträntekonto	656 340	655 357
	<b>656 340</b>	<b>655 357</b>

**Not 16 Fond för yttre underhåll**

	2018-12-31	2017-12-31
Fondbehållning vid årets början	2 112 100	2 038 188
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	100 000	100 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-1 268	-26 088
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>2 210 832</b>	<b>2 112 100</b>

**Not 17 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Stadshypotek	2019-05-06	1,70%	1 106 606	1 130 402
Stadshypotek	2022-10-30	2,13%	5 795 460	5 854 000
Swedbank	2021-02-25	1,93%	3 022 200	3 197 400
Avgår kortfristig del			-1 340 346	-257 536
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>8 583 920</b>	<b>9 924 266</b>

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till	1 030 144	1 030 144
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	7 553 776	8 894 122
	<b>8 583 920</b>	<b>9 924 266</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	257 536	257 536
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	1 082 810	-
	<b>1 340 346</b>	<b>257 536</b>

**Not 19 Fond för inre underhåll**

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Vid årets början	6 782	6 782
<b>Vid årets utgång</b>	<b>6 782</b>	<b>6 782</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Personalens källskatt	14 585	650
Upplupna arbetsgivaravgifter	8 366	464
Övriga kortfristiga skulder	300	1 108
	<b>23 251</b>	<b>2 222</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Räntor	29 295	28 949
Förutbetalda avgifter/hyror	146 706	157 442
Borevision	9 135	8 751
El	9 361	6 911
Fjärrvärme	28 011	32 262
Övrigt	16 559	3 521
	<b>239 067</b>	<b>237 836</b>

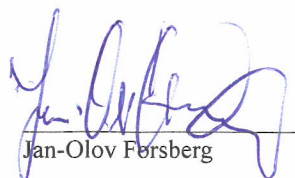
**Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

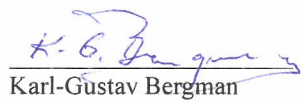
	2018-12-31	2017-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	17 500 000	17 500 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

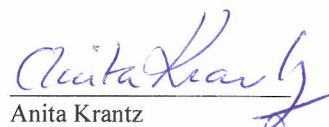


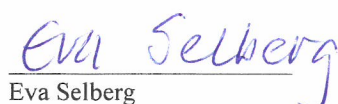
Kalix 2019-<sup>04</sup>...-<sup>04</sup>...

  
Yvonne Pettersson

  
Jan-Olov Forsberg

  
Karl-Gustav Bergman


  
Anita Krantz


  
Eva Selberg

  
Erik Karlsson

  
Maud Berglund

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2019-<sup>04.15</sup>...-.....

  
Börje Andersson  
Av föreningen vald revisor

  
Pia Andersson  
BoRevision AB  
Utsedda av HSB Riksförbund

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSBs brf Gamla Staden i Kalix, org.nr. 7164158540

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Gamla Staden i Kalix 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. 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 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 Gamla Staden i Kalix 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 betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

Kalix den 15/4 2019



Pia Andersson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Börje Andersson

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 omförel mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförel.

### 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 arvas 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, 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 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.