



ÅRSREDOVISNING

HSB:s Brf Blocket i Kalix

716415-7690

2019-01-01 - 2019-12-31



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Blocket i Kalix, 716415-7690 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 Kalix 3:33. På fastigheten har under 1982 uppförts 8 flerfamiljshus med adress Furuvedsvägen 3-17 och innehåller 60 bostadsrätter. Dessutom finns 2 kvartershus. Föreningen har sitt säte i Kalix kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar Nord. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m²</i>
2 rum och kök	34	2 090
3 rum och kök	22	1 903
4 rum och kök	4	397
Bostäder	60	4 390
Bilplatser med motorvärmare.	11	

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

Gjorda underhåll och investeringar

2010	Altan- och balkongdörrar	2013	Renovering balkonger
2010	Värmekulvertar	2015	Ombyggnad brotak
2012	Byte låssystem	2019	Byte av ventilationssystem

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har följande större underhållsåtgärder genomförts. Byte av ventilationssystem.

Styrelsen genomför den stadgeenliga besiktningen kontinuerligt. Senast den genomfördes var 2019-09-24. Vid besiktningen framkom att garagen bör målas och garagetaken kontrolleras.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen följande större åtgärder. Renovering av garagetak och -väggar under 2020.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 1,5 % from 2019-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2020 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 698 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Tommy Allegren	ordförande
Östen Danhall	vice ordförande
Ingvar Gälman	sekreterare
Agneta Jakobsson	ledamot

Outi Sikström utsedd av HSB Norr

Suppleanter
Folke Strömberg
Karin Karkiainen

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Tommy Allegren, Östen Danhall och Agneta Jakobsson samt bland suppleanterna Folke Strömberg och Karin Karkiainen.

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit styrelsen samt två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Revisorer har varit Sara Granström, vald av föreningen samt HSBs Riksförbund utsedda revisionsbolag, BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Patrik Kauppinen och Birgitta Sandberg med Patrik Kauppinen som sammankallande.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Patrik Kauppinen samt Birgitta Sandberg som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-27. Vid stämman deltog 19 medlemmar.

Väsentliga avtal

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

Medlemsinformation

Under året har 4 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 70 (68) 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	3 021	2 986	2 916	2 860	2 747
Resultat efter fin.poster i tkr	653	831	889	503	558
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	698	688	675	661	636
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	344	353	321	341	324
Låneskuld, kr/m2 totalyta	2 021	2 047	2 073	2 103	2 134
Genomsnittlig ränta lån i %	1,7	1,9	2,1	2,4	2,8
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	462	396	328	259	218
Sparande, kr/m2 totalyta*	279	258	271		
Soliditet i %**	43,2	40,7	37,4	33,0	31,0

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 8 872 163 kr. Under året har föreningen amorterat 114 839 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 77 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	882 900	1 738 373	3 372 480	831 345
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2019-05-27			831 345	-831 345
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-9 300	9 300	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		300 000	-300 000	
Årets resultat				653 292
Vid årets slut	882 900	2 029 073	3 913 125	653 292

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	3 913 125
Årets resultat	653 292
Totalt att disponera	4 566 417

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **4 566 417**

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>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 021 391	2 986 440
Övriga rörelseintäkter	3	3 909	11 721
		<u>3 025 300</u>	<u>2 998 161</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-1 510 191	-1 549 603
Underhåll		-9 300	-
Övriga externa kostnader	5	-29 579	-33 727
Personalkostnader	6	-111 922	-111 712
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-333 436	-302 364
Övriga rörelsekostnader	8	-227 094	-
		<u>-2 221 522</u>	<u>-1 997 406</u>
Rörelseresultat		803 778	1 000 755
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	234	357
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-150 720	-169 767
		<u>-150 486</u>	<u>-169 410</u>
Resultat efter finansiella poster		653 292	831 345
Resultat före skatt		653 292	831 345
Årets resultat	11	653 292	831 345

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	14 051 587	12 212 644
Pågående nyanläggningar och förskott	13	-	65 000
		14 051 587	12 277 644
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		14 052 087	12 278 144
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	1
Aktuell skattefordran		-	3 655
Avräkning HSB Norr ek för		3 204 803	4 444 396
Övriga fordringar	14	643	25
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	53 057	49 917
		3 258 503	4 497 994
Summa omsättningstillgångar		3 258 503	4 497 994
SUMMA TILLGÅNGAR		17 310 590	16 776 138

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		882 900	882 900
Yttre underhållsfond	16	2 029 073	1 738 373
		<u>2 911 973</u>	<u>2 621 273</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 913 125	3 372 480
Årets resultat		653 292	831 345
		<u>4 566 417</u>	<u>4 203 825</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		7 478 390	6 825 098
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17,22	5 692 725	5 751 016
		<u>5 692 725</u>	<u>5 751 016</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	3 179 438	3 235 986
Leverantörsskulder		77 946	95 578
Aktuell skatteskuld		7 817	-
Fond för inre underhåll	19	517 600	540 351
Övriga skulder	20	29 124	31 238
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	327 550	296 871
		<u>4 139 475</u>	<u>4 200 024</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 310 590	16 776 138

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 2% 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.

Intäkteredovisning

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. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 9 519 893 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

	2019	2018
Avgifter	3 066 384	3 020 976
Hysesintäkter	10 000	11 977
Intäkter el	12 888	16 671
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	7 179	11 827
	3 096 451	3 061 451

Avgår

Avsättning för fond för inre underhåll	-75 000	-75 000
Rabatter/Avdrag	-60	-11
	3 021 391	2 986 440

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	3 909	5 220
Försäkringsersättningar, bonus mm	-	6 501
	3 909	11 721

Not 4 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	142 783	119 005
Snöröjning och halkbekämpning	91 483	111 466
Reparationer	95 190	176 915
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	81 169	88 272
Uppvärmning	468 072	443 792
Vatten	243 402	244 202
Renhållning	88 491	78 124
Förvaltningskostnader	137 626	142 927
Försäkring	55 786	51 181
Fastighetsskatt/avgift	56 481	45 009
Kommunikation och media		
Kabel-TV	49 708	48 710
	1 510 191	1 549 603

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsmtrl	1 519	1 793
Kontorsmaterial, kreditupplysning	800	1 800
Bankkostnader	500	2 000
Bolagsverket mm	1 400	3 035
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	25 360	25 099
	29 579	33 727

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Föreningen har inte haft någon vicevärd		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för förtroendevalda</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	60 104	57 375
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 000	3 000
Sociala kostnader förtroendevalda	13 420	15 264
	<u>76 524</u>	<u>75 639</u>
<i>Kostnader för fastighetsskötsel</i>		
Löner för fastighetsskötsel/städning	30 600	25 600
Sociala kostnader	4 734	7 067
Pensionskostnader	64	906
Övriga personalkostnader	-	2 500
	<u>111 922</u>	<u>111 712</u>

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019	2018
Byggnader	333 436	302 364
	<u>333 436</u>	<u>302 364</u>

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2019	2018
Restvärdesavskrivning ventilation	227 094	-
	<u>227 094</u>	<u>-</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Övriga ränteintäkter	234	357
Summa	<u>234</u>	<u>357</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	150 720	169 767
Summa	<u>150 720</u>	<u>169 767</u>

Not 11 Årets resultat

	2019	2018
Årets resultat	653 292	831 345
Reservering till yttre underhållsfond	-300 000	-300 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	9 300	-
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>362 592</u>	<u>531 345</u>

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

Not 12 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	17 270 296	17 270 296
-Omklassificering	65 000	-
-Årets anskaffningar	2 334 473	-
-Årets utrangeringar	-367 836	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	19 301 933	17 270 296
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-5 287 356	-4 984 992
-Årets utrangering	140 742	-
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-333 436	-302 364
Summa ackumulerade avskrivningar	-5 480 050	-5 287 356
Bokfört värde byggnader	13 821 883	11 982 940
Bokfört värde mark	229 704	229 704
Summa bokfört värde byggnader och mark	14 051 587	12 212 644
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1982):	15 400 000	12 800 000
Taxeringsvärde mark:	3 427 000	2 203 000

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	65 000	-
Omklassificeringar ventilation	-65 000	-
Investering i ventilationssystem	-	65 000
Redovisat värde vid årets slut	-	65 000

Not 14 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	643	25
	643	25

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkring	39 093	36 242
Kabel-tv	12 692	12 425
Övrigt	1 272	1 250
	53 057	49 917

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 738 373	1 438 373
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	300 000	300 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-9 300	-
Fondbehållning vid årets slut	2 029 073	1 738 373

Not 17 Skulder till kreditinstitut				
	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Stadshypotek	2023-04-30	1,68 %	2 659 750	2 714 590
Swedbank	2020-08-25	1,76 %	3 091 266	3 126 266
Swedbank	2024-06-19	1,38 %	3 121 147	3 146 146
Totala skulder på bokslutsdagen			8 872 163	8 987 002
Nästa års amortering			-123 172	-112 252
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-492 688	-449 008
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			8 256 303	8 425 742
Totala skulder på bokslutsdagen			8 872 163	8 987 002
Avgår kortfristig del			-3 179 438	-3 235 986
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			5 692 725	5 751 016
 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			123 172	112 252
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår			3 056 266	3 123 734
			3 179 438	3 235 986
 Not 19 Fond för inre underhåll				
			<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Vid årets början			540 351	511 807
Årets avsättning			75 000	75 000
Uttag under året			-97 751	-46 456
Vid årets utgång			517 600	540 351
 Not 20 Övriga skulder				
			<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Personalens källskatt			18 930	18 862
Upplupna arbetsgivaravgifter			10 130	12 198
Löneskatt			64	58
Övriga kortfristiga skulder			-	120
			29 124	31 238
 Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
			<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Räntor			21 697	20 861
Förutbetalda avgifter/hyror			232 105	210 490
Borevision			9 320	9 135
El			9 553	9 585
Fjärrvärme			45 132	46 800
Snöröjning			9 743	-
			327 550	296 871

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	16 808 000	16 808 000

Eventalförpliktelser

Inga

Inga

Kalix 2020-^{04.02}.....


Tommy Allegren


Östen Danhall

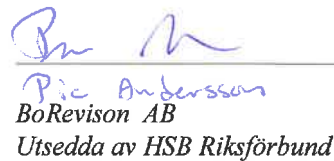

Ingvar Gälman


Agneta Jakobsson


Outi Sikström

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-^{04.13}.....


Sara Granström
Av föreningen vald revisor


Bo Andersson
BoRevison AB
Utsedda av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSBs brf Blocket i Kalix, org.nr. 7164157690

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Blocket i Kalix 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 revisionssed i Sverige. Revisoremas 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 osäkerhetsfaktor 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 Blocket i Kalix 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 revisionsssed 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 tryggnads 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 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.

Båtskärsnäs den 13/12 2020


.....
Pia Andersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


.....
Sara Granström

Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING

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

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

Resultaträkningen

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

Balansräkningen

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

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

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar).

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, tex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långfristiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årligen avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När du köper en bostadsrätt blir du indirekt delägare i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

En äkta bostadsrättsförening (sk privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder (i förekommande fall lokaler) i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (sk oäkta bostadsföretag) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag.

En förenklad beskrivning av skattereglerna i ett privatbostadsföretag är att det endast beskattas för resultat som inte hör till fastigheten. Övriga inkomster och utgifter beskattas inte. Medlemmarna i privatbostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten.

Ett oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter medlemmarna i ett oäkta bostadsföretag beskattas för hyresförmån av att bo i fastigheten. För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive oäkta bostadsföretag och deras respektive medlemmar hänvisas till Skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar".

Vad är en bostadsrätt?

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

Måste man vara medlem i föreningen?

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet. Om man inte blir antagen som medlem i föreningen kan man få frågan prövad i hyresnämnden.

Ägare

Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har nyttjanderätt till lägenheten utan tidsbegränsning. Bostadsrätten kan överlåtas eller säljas.

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

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

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

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

Hur fungerar ekonomin?

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

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration mm.

Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?

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

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras 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 sköts på så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningen medlemmar väljer. En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli vräkt. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna årsavgifter mm genom panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas i överlåtelseavtalet; vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses och priset. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättningarna att det står i stadgarna. Vem som ska betala överlåtelseavgiften framgår av föreningens stadgar.