



# ÅRSREDOVISNING

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

**2019-01-01 - 2019-12-31**



**HSB – där möjligheterna bor**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Gamla Staden i Kalix, 716415-8540 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 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 m2
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 inte genomfört några större underhållsåtgärder.

Styrelsen genomför den stadgeenliga besiktningen kontinuerligt. Senast den genomfördes var maj 2019. 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 2019-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2020 och beslutat att höja årsavgifterna med 1% from 2020-01-01. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 790 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

### **Styrelsen**

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Yvonne Pettersson	ordförande
Jan-Olov Forsberg	vice ordförande
Eva Selberg	sekreterare
Anita Krantz	ledamot
Karl-Gustav Bergman	ledamot tom 2019-09
Erik Karlsson	ledamot

Maud Berglund utsedd av HSB Norr

Suppleanter  
Rune Nilsson  
Pia Brännvall

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Yvonne Pettersson, Jan-Olov Forsberg och Anita Krantz samt suppleanterna Rune Nilsson och Pia Brännvall.

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

### ***Firmatecknare***

Firmatecknare har varit Yvonne Pettersson, Jan-Olov Forsberg 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 Anna Vestring 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 2019-05-08. Vid stämman deltog 16 medlemmar.

### **Väsentliga avtal**

<b><i>Avtalstyp</i></b>	<b><i>Leverantör</i></b>
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 43 (42) 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	2 047	2 026	2 009	1 987	1 962
Resultat efter fin.poster i tkr	401	352	328	136	279
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	790	782	775	767	759
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	401	422	392	388	363
Låneskuld, kr/m2 totalyta	3 844	3 946	4 048	4 128	4 189
Genomsnittlig ränta lån i %	2,0	2,0	2,6	2,8	3,5
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	909	879	840	810	835
Sparande, kr/m2 totalyta*	298	258	259		
Soliditet i %**	36	34	32	30	29

\* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

\*\*Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 9 666 730 kr. Under året har föreningen amorterat 257 536 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 38 år.

### Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	633 999	2 210 832	2 094 580	352 227
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2019-05-08			352 227	-352 227
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-25 511	25 511	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		100 000	-100 000	
Årets resultat				401 294
<b>Vid årets slut</b>	<b>633 999</b>	<b>2 285 321</b>	<b>2 372 318</b>	<b>401 294</b>

**Resultatdisposition**

**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

Årets resultat

**Totalt att disponera**

*Belopp i kr*

2 372 318

401 294

---

**2 773 612**

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

**Balanseras i ny räkning**

---

**2 773 612**

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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 046 924	2 026 069
Övriga rörelseintäkter	3	3 659	6 714
		<u>2 050 583</u>	<u>2 032 783</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-1 008 833	-1 061 069
Underhåll	5	-25 511	-1 268
Övriga externa kostnader	6	-21 455	-27 908
Personalkostnader	7	-73 531	-89 928
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-321 495	-296 292
		<u>-1 450 825</u>	<u>-1 476 465</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>599 758</b>	<b>556 318</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 082	1 024
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-199 546	-205 115
		<u>-198 464</u>	<u>-204 091</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>401 294</b>	<b>352 227</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>401 294</b>	<b>352 227</b>
<b>Årets resultat</b>	11	<b>401 294</b>	<b>352 227</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	13 905 906	14 227 401
		13 905 906	14 227 401
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 905 906</b>	<b>14 227 401</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkning HSB Norr ek för		1 097 427	604 686
Övriga fordringar	13	4 056	4 059
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	28 772	23 782
		1 130 255	632 527
<i>Kortfristiga placeringar</i>	15	657 325	656 340
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 787 580</b>	<b>1 288 867</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>15 693 486</b>	<b>15 516 268</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</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	2 285 321	2 210 832
		<u>2 919 320</u>	<u>2 844 831</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 372 318	2 094 580
Årets resultat		401 294	352 227
		<u>2 773 612</u>	<u>2 446 807</u>
<b>Eget kapital vid räkenskapsårets slut</b>		<b>5 692 932</b>	<b>5 291 638</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17,22	8 350 180	8 583 920
		<u>8 350 180</u>	<u>8 583 920</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	1 316 550	1 340 346
Leverantörsskulder		51 388	29 928
Aktuell skatteskuld		11 954	1 336
Fond för inre underhåll	19	6 782	6 782
Övriga skulder	20	15 643	23 251
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	248 057	239 067
		<u>1 650 374</u>	<u>1 640 710</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>15 693 486</b>	<b>15 516 268</b>



## 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 1,8 % 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 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. 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 från 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	1 987 248	1 967 376
Hysesintäkter	51 600	51 600
Intäkter el	4 830	5 755
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	3 246	1 138
Intäkter gemensamhetsutrymmen	-	200
	<b>2 046 924</b>	<b>2 026 069</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	3 659	3 905
Försäkringsersättningar, bonus mm	-	2 809
	<b>3 659</b>	<b>6 714</b>

**Not 4 Drift**

	2019	2018
Fastighetsskötsel	116 992	82 703
Snöröjning och halkbekämpning	79 856	72 084
Reparationer	43 064	133 279
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	83 318	64 292
Uppvärmning	246 056	272 899
Vatten	140 780	147 338
Renhållning	81 832	86 461
Förvaltningskostnader	109 539	109 847
Försäkring	24 821	21 421
Fastighetsskatt/avgift	46 043	35 425
Kommunikation och media		
Datakommunikation	1 200	700
Kabel-TV	35 332	34 620
	<b>1 008 833</b>	<b>1 061 069</b>

**Not 5 Periodiskt underhåll**

	2019	2018
Utfört underhåll installationer - torkskåp	25 511	-
Utfört underhåll huskropp utvändigt	-	1 268
	<b>25 511</b>	<b>1 268</b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2019	2018
Förbrukningsmaterial och - inventarier	896	1 559
Kreditupplysning, kontorsmaterial	1 474	2 830
Bankkostnader	250	500
Bolagsverket m m	1 035	6 319
Medlemsaktivitet, medlemskap HSB	17 800	16 700
	<b>21 455</b>	<b>27 908</b>

**Not 7 Personalkostnader**

	2019	2018
Vicevärd har varit Jan-Olov Forsberg		
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
<i>Kostnader för förtroendevalda</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	31 450	43 950
Vicevärd	26 004	26 004
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 500	2 500
Sociala kostnader förtroendevalda	13 577	17 375
Övriga personalkostnader, möteskostnader	-	99
	<b>73 531</b>	<b>89 928</b>

**Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2019	2018
Byggnader	321 495	296 292
	<b>321 495</b>	<b>296 292</b>

**Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2019	2018
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	984	983
Övriga ränteintäkter	98	41
<b>Summa</b>	<b>1 082</b>	<b>1 024</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2019	2018
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	199 546	205 115
<b>Summa</b>	<b>199 546</b>	<b>205 115</b>

**Not 11 Årets resultat**

	2019	2018
Årets resultat	401 294	352 227
Reservering till yttre underhållsfond	-100 000	-100 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	25 511	1 268
<b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b>	<b>326 805</b>	<b>253 495</b>

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	17 753 618	16 997 523
-Årets anskaffningar	-	756 095
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>17 753 618</b>	<b>17 753 618</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-4 226 217	-3 929 925
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-321 495	-296 292
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 547 712</b>	<b>-4 226 217</b>
Bokfört värde byggnader	13 205 906	13 527 401
Bokfört värde mark	700 000	700 000
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>13 905 906</b>	<b>14 227 401</b>
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1986):	11 733 000	9 139 000
Taxeringsvärde mark:	2 861 000	2 023 000

**Not 13 Övriga fordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	4 056	4 059
	<b>4 056</b>	<b>4 059</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel-tv	9 027	8 832
Försäkring	19 745	14 950
	<b>28 772</b>	<b>23 782</b>

**Not 15 Kortfristiga placeringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Fasträntekonto	657 325	656 340
	<b>657 325</b>	<b>656 340</b>

**Not 16 Fond för yttre underhåll**

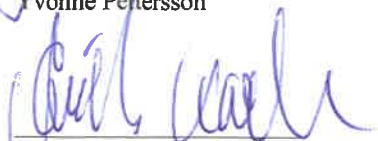
	2019-12-31	2018-12-31
Fondbehållning vid årets början	2 210 832	2 112 100
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	100 000	100 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-25 511	-1 268
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>2 285 321</b>	<b>2 210 832</b>

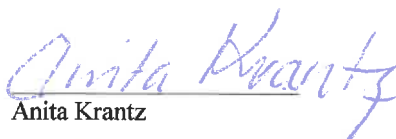
<b>Not 17 Skulder till kreditinstitut</b>				
	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Swedbank	2021-02-25	1,93 %	2 847 000	3 022 200
Stadshypotek	2022-10-30	2,13 %	5 736 920	5 795 460
Stadshypotek	2020-02-06	1,95 %	1 082 810	1 106 606
Totala skulder på bokslutsdagen			9 666 730	9 924 266
Nästa års amortering			-257 536	-257 536
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 030 144	-1 030 144
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			8 379 050	8 636 586
Totala skulder på bokslutsdagen			9 666 730	9 924 266
Avgår kortfristig del			-1 316 550	-1 340 346
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>8 350 180</b>	<b>8 583 920</b>
<b>Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut</b>				
			<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld				
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar			257 536	257 536
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår			1 059 014	1 082 810
			<b>1 316 550</b>	<b>1 340 346</b>
<b>Not 19 Fond för inre underhåll</b>				
			<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Vid årets början			6 782	6 782
Vid årets utgång			<b>6 782</b>	<b>6 782</b>
<b>Not 20 Övriga skulder</b>				
			<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Personalens källskatt			10 835	14 585
Upplupna arbetsgivaravgifter			4 808	8 366
Övriga kortfristiga skulder			-	300
			<b>15 643</b>	<b>23 251</b>
<b>Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>				
			<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Räntor			28 570	29 295
Förutbetalda avgifter/hyror			166 005	146 706
Borevision			9 320	9 135
El			9 833	9 361
Fjärrvärme			25 527	28 011
Snöröjning			5 209	-
Övrigt			3 593	16 559
			<b>248 057</b>	<b>239 067</b>
<b>Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser</b>				
			<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder			17 500 000	17 500 000
<b>Eventalförpliktelser</b>			<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Kalix 2020-<sup>03</sup>-<sup>18</sup>.....

  
Yvonne Petersson

  
Jan-Olov Forsberg


  
Erik Karlsson


  
Anita Krantz

  
Eva Selberg

  
Maud Berglund

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-<sup>04</sup>-<sup>30</sup>.....

  
Börje Andersson  
Av föreningen vald revisor

  
Eeva-Riitta Salminen  
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 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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

eu

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 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 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. 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 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kalix den 30/4 2020



Eeva-Riitta Salminen

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 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 arvas 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, förvaltningsarvoden, administration mm.

### **Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?**

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

### **Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?**

En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

### **Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?**

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer avgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.

### **Drabbas alla andra i föreningen om någon inte har råd att betala sina kostnader?**

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse att föreningens ekonomi sköt på så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningen medlemmar väljer. En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli vräkt. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna årsavgifter mm genom panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

**Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?**

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