



ÅRSREDOVISNING

Brf Varvet-Hägern i Luleå

769624-8413

2018-01-01 - 2018-12-31

TM



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Varvet-Hägern i Luleå, 769624-8413 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 Hägern 12. På fastigheten har under 1973 uppförts fem flerfamiljshus med adresserna Residensgatan 4, 6 och Västra Varvsgatan 20, 22 och 24. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Av föreningens 483 lägenheter hade 421 st upplåtits med bostadsrätt vid årets utgång.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
1 rum och kök	15	583
2 rum och kök	207	11 347
3 rum och kök	197	15 113
4 rum och kök	57	5 529
6 rum och kök	7	889
Bostäder	483	33 461
Lokaler (inkl förråd)	23	383
Garageplatser	351	
Bilplatser	65	

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

Gjorda underhåll och investeringar

2014	Byte undercentral för värme och varmvatten	2016	Byte av tak på V.Varvsg 22-24
2014	Garagebelysning	2016	Byte av samtliga fönster på gröna huset
2014	Underhåll pumpgrop	2016	Reparation av bastun
2014-2015	Fönsterbyte röda husen	2016	Målning lekplats samt byte av sand
2015	Renovering cykelförråd	2016	Byte av branddörrar i garage
2015	Dränering södra gavlar (6:an och 24:an)	2016	Rep av toalett i lokal Residensg 6 E (Forskarföreningen)
2015	Byte vv växlare		

FM

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder och investeringar:
-Påbörjat byte av samtliga fastigheters hissar

Styrelsen genomför löpande besiktning av fastigheterna.

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

- Byte av entréportar.
- Målning av gröna husets balkonger.
- Byte av postboxar i gröna huset.

Planerade åtgärder avses finansieras med egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2% from 2017-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2019 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 739 kr/m² bostadslägenhetsyta under 2018.

Avsättning till yttre underhållsfond enligt föreningens underhållsplan.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 4000 kr/år av lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Ulf Lindström	ordförande
Kurt Holmqvist	vice ordförande
Sven Nygård	sekreterare
Peter Callgren	ledamot
Riita Lundberg	ledamot
Mats Åberg	ledamot
Maria Ekholm	ledamot
Jan Lundmark	utsedd av HSB Norr (ersatt av Pontus Johansson i februari 2019)

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Ulf Lindström, Mats Åberg, Peter Callgren och Maria Ekholm.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Ulf Lindström, Peter Callgren, Maria Ekholm och Kurt Holmqvist, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Håkan Stenmark, vald av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Posterna i valberedningen har under året varit vakanta.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Ulf Lindström, Kurt Holmqvist och Peter Callgren med Maria Ekholm som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 7 maj 2018. Vid stämman deltog 60 medlemmar.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Digital-TV	Telia
Administration	HSB Norr
Fastighetskötsel	Riksbyggen
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Luleå energi
Trygghetsjour/bevakning	Securitas
Hisservice	Kone
Snörenhållning	BDX

Medlemsinformation

Under året har 46 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 599 (579) 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	29 921	30 110	29 249	28 525	28 104
Resultat efter fin.poster i tkr	3 121	-1 129	-3 247	-2 516	-3 486
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	739	739	725	710	696
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	386	422	377	363	383
Låneskuld, kr/m2 totalyta	8 473	8 760	9 069	9 534	9 997
Genomsnittlig ränta lån i %	2,5	2,7	2,8	2,9	3,0
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	238	201	161	134	37
Soliditet i %*	53	52	50	48	45
Sparande, kr/m2 totalyta**	281	176			

*Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

**Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

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 286 752 770 kr. Under året har föreningen amorterat 9 725 490 kr på banklånen, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på ca 30 år.

TM

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	307 577 281	27 846 972	6 816 862	-16 924 665	-1 129 421
Upplåtna lgh under året	3 887 789	3 817 211			
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2018-05-07				-1 129 421	1 129 421
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-127 676	127 676	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			1 381 000	-1 381 000	
Årets resultat					3 120 863
	311 465 070	31 664 183	8 070 186	-19 307 410	3 120 863

Totala insatser enligt ekonomisk plan är 353 567 954 kr. Vid årets slut var 68 lägenheter ej upplåtna, insatser för dessa är 42 102 884 kr och betalas in när lägenheten upplåts.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	-19 307 410
Årets resultat	3 120 863
Totalt att disponera	-16 186 547

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **-16 186 547**

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

776

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>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	29 920 891	30 110 330
Övriga rörelseintäkter	3	80 573	34 309
		<u>30 001 464</u>	<u>30 144 639</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-13 062 669	-14 283 610
Underhåll	5	-127 676	-
Övriga externa kostnader	6	-470 066	-438 295
Personalkostnader	7	-277 149	-249 266
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-6 261 557	-7 091 264
		<u>-20 199 117</u>	<u>-22 062 435</u>
Rörelseresultat		9 802 347	8 082 204
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 540	2 900
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-6 683 024	-9 214 525
		<u>-6 681 484</u>	<u>-9 211 625</u>
Resultat efter finansiella poster		3 120 863	-1 129 421
Resultat före skatt		3 120 863	-1 129 421
Årets resultat	10	3 120 863	-1 129 421

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	598 760 163	604 920 751
Inventarier	12	127 309	228 278
Pågående nyanläggningar och förskott	13	8 415 701	-
		607 303 173	605 149 029
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		607 303 673	605 149 529
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		82 145	41 870
Övriga fordringar	14	67	113
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	919 588	620 629
		1 001 800	662 612
<i>Kortfristiga placeringar</i>	16	5 000 000	5 000 000
<i>Kassa och bank</i>	17	16 788 004	14 978 103
Summa omsättningstillgångar		22 789 804	20 640 715
SUMMA TILLGÅNGAR		630 093 477	625 790 244

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		311 465 070	307 577 281
Upplåtelseavgift		31 664 183	27 846 972
Yttre underhållsfond	18	8 070 186	6 816 862
		<u>351 199 439</u>	<u>342 241 115</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-19 307 410	-16 924 665
Årets resultat		3 120 863	-1 129 421
		<u>-16 186 547</u>	<u>-18 054 086</u>
Summa eget kapital		335 012 892	324 187 029
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	19	203 060 130	249 444 250
Övriga långfristiga skulder	20	-	42 387 510
		<u>203 060 130</u>	<u>291 831 760</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	21	83 692 640	4 646 500
Leverantörsskulder		5 094 505	1 791 791
Aktuell skatteskuld		46 306	35 680
Övriga skulder		112 676	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	3 074 328	3 297 484
		<u>92 020 455</u>	<u>9 771 455</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		630 093 477	625 790 244

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	9 802 347	8 082 204
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	6 261 557	7 091 264
	16 063 904	15 173 468
Erhållen ränta	1 540	2 900
Erlagd ränta	-6 683 024	-9 214 525
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	9 382 420	5 961 843
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-339 188	143 075
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	3 202 860	-1 062 545
Kassaflöde från den löpande verksamheten	12 246 092	5 042 373
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-8 415 701	-130 607
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 415 701	-130 607
Finansieringsverksamheten		
Upplåtna lägenheter	7 705 000	9 420 000
Amortering av långfristiga skulder	-9 725 490	-9 226 238
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 020 490	193 762
Årets kassaflöde	1 809 901	5 105 528
Likvida medel vid årets början	19 978 103	14 872 575
Likvida medel vid årets slut	21 788 004	19 978 103
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	16 788 004	14 978 103
Placeringskonto	5 000 000	5 000 000
	21 788 004	19 978 103

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 6 månader från anskaffningstidpunkten.

TM

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 -150 år och sker i snitt med 1,2% 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. 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.

Fastighetskatt/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 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 22 procent.

Yttre underhållsfond

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

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Avgifter	24 726 480	24 726 480
Hysesintäkter	7 032 963	7 494 989
Intäkter el	41 713	33 198
Intäkter bredband	1 266 715	1 265 713
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	84 869	90 615
Intäkter gemensamhetsutrymmen	35 800	63 233
	33 188 540	33 674 228
<i>Avgår</i>		
Avgiftsbortfall	-3 260 205	-3 563 728
Rabatter/Avdrag	-7 444	-170
	29 920 891	30 110 330

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Försäkringsersättningar, andrahandsuthyrningar mm	80 573	34 309
	80 573	34 309

Not 4 Drift

	2018	2017
Fastighetsskötsel	2 142 219	2 056 330
Reparationer	1 834 448	3 042 342
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	1 742 109	1 843 452
Uppvärmning	2 371 667	2 426 368
Vatten	1 140 555	1 143 050
Renhållning	777 267	761 504
Förvaltningskostnader	551 533	539 853
Försäkring	422 582	398 662
Fastighetsskatt/avgift	764 551	753 925
Kommunikation och media		
Datakommunikation/Kabel-TV	1 315 738	1 318 124
	13 062 669	14 283 610

Not 5 Underhåll

	2018	2017
Utfört underhåll installationer	104 776	-
Utfört underhåll mark	22 900	-
	127 676	-

Not 6 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsmaterial och - inventarier, annonsering	67 844	15 860
Kreditupplysningar, kontorsmaterial, telefon m.m	24 447	18 426
Kundförluster	12 177	8 400
Bankkostnader, konsultarvoden	190 517	208 556
Bolagsverket, årsredovisningar, hyresgästför. m.m.	19 622	29 986
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	155 459	157 067
	470 066	438 295

Not 7 Personalkostnader

	2018	2017
Föreningen har inga anställda		
Vicevärd har varit: Malin Sundqvist, Riksbyggen		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för förtroendevalda</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	213 498	193 574
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 500	3 000
Sociala kostnader förtroendevalda	55 308	49 883
Utbildning	1 250	1 250
	273 556	247 707
Övriga personalkostnader	3 593	1 559
	277 149	249 266

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018	2017
Byggnader	6 160 588	6 946 854
Inventarier	100 969	144 410
	6 261 557	7 091 264

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	6 682 978	6 847 906
Vinstdelning enl långfristig revers	-	2 345 706
Övriga räntekostnader	46	20 913
	6 683 024	9 214 525

Not 10 Årets resultat

	2018	2017
Årets resultat	3 120 863	-1 129 421
Reservering till yttre underhållsfond	-1 381 000	-1 391 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	127 676	-
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	1 867 539	-2 520 421

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

TW

Not 11 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	634 530 418	634 530 418
Summa ackumulerade anskaffningsvärde	634 530 418	634 530 418
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-29 609 667	-22 662 802
-Omklassificeringar		-11
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-6 160 588	-6 946 854
Summa ackumulerade avskrivningar	-35 770 255	-29 609 667
Redovisat värde vid årets slut	598 760 163	604 920 751
Varav mark	129 135 765	129 135 765
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1973):	276 878 000	276 878 000
Taxeringsvärde mark:	90 800 000	90 800 000

Not 12 Inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	722 044	584 426
-Nyanskaffningar	-	137 618
	722 044	722 044
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-493 766	-349 356
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-100 969	-144 410
	-594 735	-493 766
Redovisat värde vid årets slut	127 309	228 278

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	-	7 000
Tillkommande under året	8 415 701	-
Omklassificeringar	-	-7 000
Redovisat värde vid årets slut	8 415 701	-

Not 14 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	67	113
	67	113

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Försäkring	435 327	422 582
Digital-TV/Bredband	330 446	-
Övrigt	153 815	198 047
	919 588	620 629

Not 16 Kortfristiga placeringar

	<i>Redovisat</i>	<i>Marknadsvärde</i>
Fasträntekonto	5 000 000	5 000 000
	5 000 000	5 000 000

Not 17 Kassa och bank

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Kapitalkonto	16 768 735	14 958 834
Övriga bankkonton	19 269	19 269
	16 788 004	14 978 103

Not 18 Fond för yttre underhåll

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Fondbehållning vid årets början	6 816 862	5 425 862
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	1 381 000	1 391 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-127 676	-
Fondbehållning vid årets slut	8 070 186	6 816 862

Not 19 Långfristiga skulder

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
SEB	2019-03-03	0,80	14 000 000	-
SEB	2019-03-28	0,76	32 881 250	33 493 750
SEB	2019-06-28	2,57	32 881 250	33 493 750
SEB	2020-06-28	3,88	28 346 000	28 874 000
SEB	2021-07-28	2,32	32 881 250	33 493 750
SEB	2022-06-28	1,97	32 881 250	33 493 750
SEB	2023-03-28	1,53	25 050 520	-
SEB	2023-06-28	4,25	28 346 000	28 874 000
SEB	2024-06-28	2,09	32 881 250	33 493 750
SEB	2025-07-28	1,77	26 604 000	28 874 000
Avgår kortfristig del			-83 692 640	-4 646 500
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			203 060 130	249 444 250
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			20 620 560	18 586 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder exl. kortfristig del uppgå till			182 439 570	230 858 250
			203 060 130	249 444 250

Not 20 Övriga långfristiga skulder

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Långfristig revers Akelius	-	42 387 510
	-	42 387 510

Not 21 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	5 155 140	4 646 500
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	78 537 500	-
	83 692 640	4 646 500

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Lön	109 375	107 625
Sociala avgifter	34 366	33 815
Räntor	174 620	167 991
Förutbetalda avgifter/hyror	2 139 360	2 304 582
Revision	22 720	22 000
El	169 254	177 466
Fjärrvärme	352 140	358 432
Renhållning	-	13 293
Övrigt	72 493	112 280
	3 074 328	3 297 484

Not 23 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	300 000 000	350 000 000
Ställda säkerheter för långfristiga skulder	300 000 000	350 000 000

Eventualförpliktelser

Inga

Inga

TM

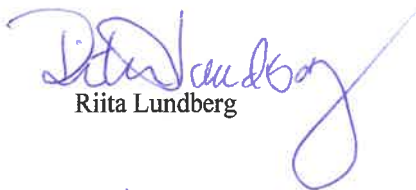
Luleå 2019-03-26


Ulf Lindström



Kurt Holmqvist


Mats Åberg


Peter Callgren


Riita Lundberg


Sven Nygård


Maria Ekholm


Pontus Johansson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2019-03-26


Håkan Stenmark
Av föreningen vald revisor


Tommy Mårtensson
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Varvet-Hägern i Luleå, 7696248413

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Varvet-Hägern i Luleå 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 och kassaflöde 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 revisionsred i Sverige. Revisorens 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 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 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 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 revisionsred 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. Risker 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 revisionsred 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 Brf Varvet-Hägern i Luleå för 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 revisorssed 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 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.

Luleå den 26 3 2019



Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Håkan Stenmark

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 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 överlätas på samma sätt som andra tillgångar.

Måste man vara medlem i föreningen?

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

Ägare

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

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

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

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

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

Hur fungerar ekonomin?

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

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

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

Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?

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

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

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

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

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

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

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

Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?

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