



ÅRSREDOVISNING

HSB:s brf Vädermannen i Luleå
716415-8912

2019-01-01 - 2019-12-31

TM



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s brf Vädermannen i Luleå, 716415-8912 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 Björkskatan 1:758. På fastigheten har under 1990 uppförts fem flerfamiljshus med adress Hagelvägen 11-59. Dessutom finns 1 kvartershus och separat tvättstuga, 9 st bilplatser med motorvärmare och 60 stycken med carport. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m2
1 rum och kök	1	
2 rum och kök	27	
3 rum och kök	19	
4 rum och kök	14	
Bostäder	61	4 937

Av dessa hyrs två bostadsrättslägenheter (nr 9 och 18) ut som en lägenhet (8001), med en yta på 110,5 m2

Bilplatser med motorvärmare.	9
Carport	60

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

Gjorda underhåll och investeringar

- 2019 Renovering av bastu
- 2019 Byte av staket
- 2018 Ny fasad gavel kvartersgård, södervägg.
- 2018 Renoverat trapphus - slipat golv, målat, ny belysning - Hagelv. 51-57
- 2017 Ny belysning på området
- 2017 Ny carportbelysning
- 2017 2 nya motorvärmare
- 2016 Påbörjat utbyte av armaturer utomhus
- 2015 Rep och målning av radhusens utsida samt lekställning.
- 2014 Rep och målning av fristående lägenhetsförråd. Utbyte av spiskåpor Hagelv 51-57.
- 2013 Hagelvägen 51-57 har ventilationen uppgraderats till högre luftflöden.
- 2012 Nybyggnation 4 lägenheter, Nytt kontor + övernattningsrum, Hagelv 21 nytt ventilationsaggregat, byte samtliga låssystem, byte samtliga motorvärmarruttag, nya köksfläktar till samtliga lgh på 19,21 och 23 , nya köksfläktar till radhuset.
- 2011 Målning av samtliga carportar, byte samtliga radiatorventiler/termostater, utbyte av samtliga cirkulationspumpar, bytt sand i lekplatsen.
- 2010 Kvartersgården har ommålats, bastun renoverats, samtliga avlopp har spolats.

TM

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder. Befintliga staket är utbytta mot nya.

Styrelsen genomför den stadgeenliga besiktningen kontinuerligt. Senast den genomfördes var 2019-09-10. Vid besiktningen framkom inga större brister.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen följande större åtgärder. Renovera trapphuset Hagelvägen 21, byte av stuprör och hängrännor, byte av panel vid behov på carport och förråd, uppdatera lekplatserna.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

Årsavgifterna höjdes senast med 3 % fr o m 2018-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2020 och beslutat att höja årsavgifterna med 2% fr o m 2020-01-01. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 748 kr/m² bostadslägenhetsyta under 2019.

Årets avsättning till underhållsfond 707 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

My Kjellgren	ordförande
Lena Nybom	sekreterare
Margit Andersen	ledamot
Bertil Reinholdt	ledamot
Per Aludden	ledamot utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för My Kjellgren och Margit Andersen.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer har varit Britt-Marie Johansson, vald av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Tommy Hedström och Joakim Kero med Joakim Kero som sammankallande.

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit My Kjellgren..

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28. Vid stämman deltog 15 medlemmar. Extra föreningsstämma har hållits 2019-09-24 för att välja ny ordförande då tidigare vald ordförande avgått. Vid extrastämman deltog 15 medlemmar. Extrastämman valde My Kjellgren till ny ordförande.

TM

Medlemsinformation

Under året har 6 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 84 (82) 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.

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	Egen regi
El	Luleå Energi
Fjärrvärme	Luleå Energi
Lokalvård	Rent av
Filterbyten ventilation	Oves ventilation
Snöröjning/gräsklippning	BDX
Parkeringsbevakning	Securitas

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	3 873	3 880	3 752	3 674	3 557
Resultat efter fin.poster i tkr	431	203	83	414	-615
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	748	748	726	712	685
Driftskostnad, kr/m2 totalyta*	375	373	406	327	364
Låneskuld, kr/m2 totalyta	4 481	4 575	4 668	4 761	4 855
Genomsnittlig ränta lån i %	1,5	1,5	1,8	2,3	2,9
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	2 939	2 887	2 855	2 791	2 679
Sparande, kr/m2 totalyta**	317	312	249		
Soliditet i %***	53	52	51	51	50

* Nyckeltalet innehåller inte kostnader för periodiskt underhåll

** Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

***Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 22 123 978 kr. Under året har föreningen amorterat 460 648 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 48 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	7 410 983	4 351 038	14 254 243	-810 682	203 372
Egna lägenheter	-173 843				
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2019-05-28				203 371	-203 372
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-450 273	450 273	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			707 000	-707 000	
Årets resultat					431 367
Vid årets slut	7 237 140	4 351 038	14 510 970	-864 038	431 367

T.M

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	-864 038
Årets resultat	431 367
Totalt att disponera	<hr/> -432 671

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	<hr/> -432 671
--------------------------------	----------------

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

TM

Resultaträkning

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 872 717	3 880 483
Övriga rörelseintäkter	3	34 716	3 684
Summa rörelseintäkter		3 907 433	3 884 167
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 302 535	-2 491 087
Övriga externa kostnader	5	-36 748	-44 466
Personalkostnader	6	-127 582	-117 617
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-684 871	-684 871
Summa rörelsekostnader		-3 151 736	-3 338 041
Rörelseresultat		755 697	546 126
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	601	638
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-324 931	-343 392
Summa finansiella poster		-324 330	-342 754
Resultat efter finansiella poster		431 367	203 372
Resultat före skatt		431 367	203 372
Årets resultat	10	431 367	203 372

T.M.

Balansräkning

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	44 527 245	45 212 116
		44 527 245	45 212 116
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		44 527 745	45 212 616
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		159	255
Övriga fordringar	12	3 772 763	3 081 596
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	86 201	85 425
		3 859 123	3 167 276
Summa omsättningstillgångar		3 859 123	3 167 276
SUMMA TILLGÅNGAR		48 386 868	48 379 892

Balansräkning

<i>Belopp i SEK</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>			
Medlemsinsatser		11 588 178	11 588 178
Yttre underhållsfond	14	14 510 970	14 254 243
		26 099 148	25 842 421
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-864 038	-810 682
Årets resultat		431 367	203 372
		-432 671	-607 310
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		25 666 477	25 235 111
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15,19	14 595 830	18 294 489
		14 595 830	18 294 489
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	7 528 148	4 290 137
Inre fond		32 897	32 897
Leverantörsskulder		83 640	97 670
Övriga skulder	17	49 461	59 575
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	430 415	370 013
		8 124 561	4 850 292
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 386 868	48 379 892

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i SEK om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag(K2).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år och skrivs av i snitt med 1,08 % på anskaffningsvärdet.

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.

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.

Yttre underhållsfond

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Avgifter	3 693 344	3 693 344
Hysesintäkter	133 395	134 088
Intäkter el	28 560	35 168
Intäkter bredband	88 500	88 500
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	13 903	14 771
Intäkter gemensamhetsutrymmen	4 200	3 800
	3 961 902	3 969 671
<i>Avgår</i>		
Avgiftsbortfall	-89 180	-89 180
Rabatter/Avdrag	-5	-8
	3 872 717	3 880 483

T.M.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Fakturerade kostnader, bonus mm	34 716	3 684
	34 716	3 684

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	101 876	124 697
Snöröjning och halkbekämpning	173 458	142 942
Reparationer	244 178	260 031
Periodiskt underhåll	450 273	650 729
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	127 108	134 007
Uppvärmning	407 751	391 597
Vatten	236 450	230 264
Renhållning	99 895	106 497
Förvaltningskostnader	161 798	158 861
Försäkringar	69 230	65 301
Fastighetsskatt/avgift	83 997	81 557
Kommunikation och media		
Datakommunikation	95 625	94 800
Kabel-TV	50 896	49 804
	2 302 535	2 491 087

Specificering periodiskt underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll bostäder	-	14 566
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen - bastu	57 700	496 600
Utfört underhåll installationer	-	74 471
Utfört underhåll huskropp utvändigt	160 292	65 092
Utfört underhåll mark - byte staket mm	232 281	-
	450 273	650 729

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsmaterial och -inventarier	4 629	3 078
Telefon och porto mm	2 766	7 116
Kundförluster	65	-
Bankkostnader	480	1 331
Bolagsverket, övrigt	2 502	4 965
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	26 306	27 976
	36 748	44 466

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Vicevärd har varit Lena Nybom		

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Kostnader för förtroendevalda

Arvoden enligt stämmobeslut	75 500	65 500
Vicevärd	28 000	26 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 000	2 000
Sociala kostnader förtroendevalda	17 808	20 718
	<u>123 308</u>	<u>114 218</u>

Kostnader för fastighetsskötsel

Pensionskostnader	200	200
Medlemsavgift	-	139
Övriga personalkostnader	4 074	3 060
	<u>127 582</u>	<u>117 617</u>

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019	2018
Byggnader	684 871	684 871
	<u>684 871</u>	<u>684 871</u>

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Övriga ränteintäkter	601	638
	<u>601</u>	<u>638</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	324 931	343 392
	<u>324 931</u>	<u>343 392</u>

Not 10 Årets resultat

	2019	2018
Årets resultat	431 367	203 372
Reservering till yttre underhållsfond	-707 000	-812 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	450 273	650 728
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>174 640</u>	<u>42 100</u>

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

TM

Not 11 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	63 403 667	63 403 667
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	63 403 667	63 403 667
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-19 743 911	-19 059 040
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-684 871	-684 871
Summa ackumulerade avskrivningar	-20 428 782	-19 743 911
 Bokfört värde byggnader	42 974 885	43 659 756
Bokfört värde mark	1 552 360	1 552 360
Summa bokfört värde byggnader och mark	44 527 245	45 212 116
 Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1990):	40 000 000	29 000 000
Taxeringsvärde mark:	12 200 000	8 000 000

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkningskonto HSB Norr	3 661 431	2 967 824
Skattekonto	92 589	92 589
Skattefordran	18 743	21 183
	3 772 763	3 081 596

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkring	47 079	45 694
Bredband	15 251	16 076
Kabel TV	13 036	12 722
Hissavtal	7 584	7 896
Bevakning	3 251	3 037
	86 201	85 425

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Fondbehållning vid årets början	14 254 243	14 092 972
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	707 000	812 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-450 273	-650 729
Fondbehållning vid årets slut	14 510 970	14 254 243

TM

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Stadshypotek	2020-06-30	1,40 %	2 713 750	2 778 750
Stadshypotek	2021-06-30	1,66 %	3 717 000	3 805 000
Stadshypotek	2023-03-01	1,61 %	3 475 000	3 525 000
Stadshypotek	2024-07-30	1,00 %	3 812 239	3 853 563
Stadshypotek	2022-01-30	1,57 %	3 812 239	3 853 563
Swedbank	2020-10-23	1,36 %	4 593 750	4 768 750
Totala skulder på bokslutsdagen			22 123 978	22 584 626
Nästa års amortering			-460 648	-483 648
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 842 592	-1 934 592
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			19 820 738	20 166 386
Totala skulder på bokslutsdagen			22 123 978	22 584 626
Avgår kortfristig del			-7 528 148	-4 290 137
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			14 595 830	18 294 489

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	460 648	483 648
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	7 067 500	3 806 489
	7 528 148	4 290 137

Not 17 Övriga skulder

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Personalens källskatt	31 648	28 050
Upplupna arbetsgivaravgifter	17 808	20 718
Övriga kortfristiga skulder	5	10 807
	49 461	59 575

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Räntor	29 873	31 569
Förutbetalda avgifter/hyror	283 903	253 894
Borevision	9 321	9 136
El	12 105	14 057
Fjärrvärme	53 217	56 234
Snöröjning	38 650	1 688
Övrigt	3 346	3 435
	430 415	370 013

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	52 919 000	52 919 000

Eventalförpliktelser

Inga *Inga*

TM

Luleå 2020 -..05..05


My Kjellgren



Lena Nybom


Margit Andersen


Bertil Reinholdt


Per Aludden

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-..05..14


Britt-Marie Johansson
Av föreningen vald revisor


Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSBs brf Vädermannen i Luleå, org.nr. 7164158912

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om

årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSBs brf Vädermännan i Luleå för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 14/5 2020



Tommy Mörtensson

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Britt-Marie Johansson

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) karakteriseras 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 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.