



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB:s Brf Alen i Gällivare
797900-0325

2020-01-01 - 2020-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Alen i Gällivare, 797900-0325 får härmed avge årsredovisning för 2020.

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 Alen 8. På fastigheten har under 1967 uppförts ett flerfamiljshus med adress Malmbergsvägen 10 A - 12 C och innehåller 35 bostadsrätter och 6 hyreslokaler. Dessutom finns 1 sophus och 19 bilplatser med motorvärmare belägna på Alen 7 (Brf Apoteket). Föreningen har sitt säte i Gällivare kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
1 rum och kök	11	356
2 rum och kök	10	660
3 rum och kök	10	802
4 rum och kök	4	375
Bostäder	35	2 193
Lokaler	6	168
Bilplatser med motorvärmare.	19	

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

Gjorda underhåll och investeringar

1989	Fönster	2012	Bastu
1997	Ventilation, fjärrvärme	2016	Fjärrvärmecentral
2005	Gemensamhetsel	2016	Cykelhus
2007	Entréer	2018	Lägenhetsdörrar låssystem
2010	Relining stammar		

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Följande underhåll har genomförts, genomgång av samtliga radiatorer i lägenheterna kostnad 72889kr.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

Planer fortgår gällande carportar 20 st, kostnad beräknad till ca 2,9 miljoner kr.

Köp av mark från Brf Apoteket kommer ske år 2021 pga byggnation av carportar kostnad 165 tkr.

Föreningen har under verksamhetsåret momsregistrerats sig då föreningen bedriver momspiktig försäljning av individuell mått och debiterad el.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2 % från 2017-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2021 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 810 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 48 000 kr överensstämmer med underhållsplan.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Jerker Johansson	ordförande
Per-Erik Ruisniemi	vice ordförande
Mats Rydbjörk	sekreterare
Said Johansson	ledamot
Teres Warrington	utsedd av HSB Norr

Suppleanter
Anna Karin Johansson

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för hela styrelsen.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Jerker Johansson, Per-Erik Ruisniemi, Mats Rydbjörk och Said Johansson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Ingrid Nilsson med Gunvor Fredriksson som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit styrelsen.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Jerker Johansson samt Mats Rydbjörk som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-09. Vid stämman deltog 5 medlemmar.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr och Samhall tom. april 2020
El	Vattenfall/Luleå energi
Fjärrvärme	Gällivare Energi

Medlemsinformation

Under året har 2 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 37 (39) 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.

Pågående bygge av carportar 20 st, byte av motorvärmastolpar mm, samt utvändiga arbeten på fasaden.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	1 952	1 982	1 987	1 988	1 946
Resultat efter fin.poster i tkr	288	327	98	422	361
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	810	810	810	810	794
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	589	609	585	581	548
Låneskuld, kr/m2 totalyta	519	554	588	622	656
Genomsnittlig ränta lån i %	1,9	2,0	2,1	2,2	2,3
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	947	958	944	1 041	1 011
Sparande, kr/m2 totalyta*	184	170	182	202	220
Soliditet i %**	74,7	73,0	70,6	68,7	64,6

* Sparande=Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 1 226 166 kr. Under året har föreningen amorterat 80 664 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 15 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	241 000	2 261 117	1 800 778	326 890
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-06-09			326 890	-326 890
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-72 889	72 889	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		48 000	-48 000	
Årets resultat				287 828
Vid årets slut	241 000	2 236 228	2 152 557	287 828

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	2 152 557
Årets resultat	287 828
Totalt att disponera	2 440 385

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	2 440 385
--------------------------------	------------------

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>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 952 217	1 982 071
Övriga rörelseintäkter	3	8 040	11 259
		<u>1 960 257</u>	<u>1 993 330</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-1 391 029	-1 437 774
Underhåll	5	-72 889	-
Övriga externa kostnader	6	-22 120	-20 055
Personalkostnader	7	-88 081	-106 539
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-74 748	-74 750
		<u>-1 648 867</u>	<u>-1 639 118</u>
Rörelseresultat		311 390	354 212
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	-	99
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-23 562	-27 421
		<u>-23 562</u>	<u>-27 322</u>
Resultat efter finansiella poster		287 828	326 890
Resultat före skatt		287 828	326 890
Årets resultat	11	287 828	326 890

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12,22	3 249 297	3 324 045
Pågående nyanläggningar och förskott	13	17 063	17 063
		<u>3 266 360</u>	<u>3 341 108</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		3 266 860	3 341 608
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		544	3 023
Aktuell skattefordran		10 910	12 730
Avräkning HSB Norr ek för		3 243 301	2 914 748
Övriga fordringar	14	7 156	7 156
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	58 326	64 409
		<u>3 320 237</u>	<u>3 002 066</u>
Summa omsättningstillgångar		3 320 237	3 002 066
SUMMA TILLGÅNGAR		6 587 097	6 343 674

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		241 000	241 000
Yttre underhållsfond	16	2 236 228	2 261 117
		<u>2 477 228</u>	<u>2 502 117</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 152 557	1 800 778
Årets resultat		287 828	326 890
		<u>2 440 385</u>	<u>2 127 668</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		4 917 613	4 629 785
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	22 17	923 136	1 100 090
Övriga långfristiga skulder		13 500	13 500
		<u>936 636</u>	<u>1 113 590</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	303 030	206 740
Leverantörsskulder		137 089	124 576
Fond för inre underhåll	19	33 236	33 236
Övriga skulder	20	32 186	38 558
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	227 307	197 189
		<u>732 848</u>	<u>600 299</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 587 097	6 343 674

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 % på anskaffningsvärdet.

Finansiella tillgångar och skulder

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

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

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 1 429 kr/lgh för 2020, 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 2 347 360 kr.

Yttre underhållsfond

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Avgifter	1 775 604	1 775 604
Hysesintäkter	65 136	64 830
Intäkter el*	52 648	77 063
Intäkter bredband	52 500	52 500
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	6 355	12 074
	1 952 243	1 982 071
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-26	-
	1 952 217	1 982 071

*Fr.o.m. 2020-01-01 började föreningen ta ut moms på individuellt mätt och debiterad el. Föreningen har minskat debiteringen för el med motsvarande momspåslag.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	5 540	7 100
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	2 500	4 159
	8 040	11 259

Not 4 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	140 687	175 639
Snöröjning och halkbekämpning	47 186	37 239
Reparationer	95 825	95 429
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	126 933	139 916
Uppvärmning	419 579	446 721
Vatten	150 356	129 591
Renhållning	78 508	81 435
Förvaltningskostnader	165 656	168 661
Försäkring	23 324	22 496
Fastighetsskatt/avgift	60 095	58 275
Kommunikation och media		
Datakommunikation	58 200	58 281
Kabel-TV	24 680	24 091
	1 391 029	1 437 774

Not 5 Underhåll

	2020	2019
Utförd underhåll installationer radiatorer lägenheter	72 889	-
	72 889	-

Not 6 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsmtrl		705
Kontorsmaterial, kreditupplysningar	1 200	1 000
Kundförluster	60	100
Riskkostnader Inkasso	60	-
Bolagsverket	6 300	1 600
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	14 500	16 650
	22 120	20 055

Not 7 Personalkostnader

	2020	2019
Vicevärd har varit Per-Erik Ruisniemi		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	62 100	72 700
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 500	2 500
Sociala kostnader förtroendevalda	18 346	23 098
	<u>82 946</u>	<u>98 298</u>
<i>Kostnader för löner</i>		
Övriga personalkostnader	5 135	8 241
	<u>88 081</u>	<u>106 539</u>

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Byggnader	74 748	74 750
	<u>74 748</u>	<u>74 750</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Övriga ränteintäkter	-	-99
Summa	<u>-</u>	<u>-99</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	23 562	27 421
Summa	<u>23 562</u>	<u>27 421</u>

Not 11 Årets resultat

	2020	2019
Årets resultat	287 828	326 890
Reservering till yttre underhållsfond	-48 000	-32 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-72 889	-
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>166 939</u>	<u>294 890</u>

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

Not 12 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
- Vid årets början	7 773 601	7 773 601
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	7 773 601	7 773 601
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
- Vid årets början	-4 621 341	-4 546 591
- Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-74 748	-74 750
Summa ackumulerade avskrivningar	-4 696 089	-4 621 341
Bokfört värde byggnader	3 077 512	3 152 260
Bokfört värde mark	171 785	171 785
Summa bokfört värde byggnader och mark	3 249 297	3 324 045
Taxeringsvärde byggnader: (värdeår 1967)	14 428 000	14 428 000
Taxeringsvärde mark:	5 110 000	5 110 000

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	-17 063	-
Investering i carport	-	17 063
Redovisat värde vid årets slut	-17 063	17 063

Not 14 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	7 156	7 156
	7 156	7 156

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Gemensamhetsel	24 357	34 999
Fastighetsförsäkring	16 059	15 295
Kabel-tv	6 251	6 170
Bredbandsbolaget	4 750	4 750
Bevakningskostnader	3 240	3 195
Förskottsmoms	3 669	-
	58 326	64 409

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Fondbehållning vid årets början	2 261 117	2 229 117
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	48 000	32 000
Anspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-72 889	-
Fondbehållning vid årets slut	2 236 228	2 261 117

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Stadshypotek	2021-09-30	1,66%	119 960	137 952
Stadshypotek	2022-10-30	1,66%	136 364	146 852
Stadshypotek	2021-09-30	1,66%	28 966	39 502
Stadshypotek	2021-03-09	2,65%	126 076	148 324
Stadshypotek	2024-12-01	1,81%	814 800	834 200
Totala skulder på bokslutsdagen			1 226 166	1 306 830
Nästa års amortering			-80 664	-80 664
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-298 950	-231 886
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			846 552	994 280
Totala skulder på bokslutsdagen			1 226 166	1 306 830
Avgår kortfristig del			-303 030	-206 740
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			923 136	1 100 090

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	80 664	80 664
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	222 366	126 076
	303 030	206 740

Not 19 Fond för inre underhåll

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Vid årets början	33 236	33 236
Vid årets utgång	33 236	33 236

Not 20 Övriga skulder

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Personalens källskatt	19 380	22 560
Upplupna arbetsgivaravgifter	12 806	15 998
	32 186	38 558

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Räntor	943	2 324
Förutbetalda avgifter/hyror	180 183	162 173
Borevision	9 600	9 300
El	14 699	14 818
Renhållning	3 358	3 115
Snörenhållning	12 984	-
Städ	2 750	2 750
Tekniskförvaltning	2 790	2 709
	227 307	197 189

Not 22 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	3 889 900	3 889 900
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	3 889 900	3 889 900
<i>Eventualförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Gällivare 2021-05-20



Jerker Johansson



Per-Erik Ruisniemi



Mats Rydbjörk



Said Johansson

Teres Warrington



Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-05-20

Ingrid Nilsson

Ingrid Nilsson
Av föreningen vald revisor



Richard Ohlsson
BoRevision AB av HSB Riksförbund utsedd revisor
210531

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSBs brf Alen i Gällivare, org.nr. 797900-0325

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Alen i Gällivare för år 2020.

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 2020 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 Alen i Gällivare för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Gällivare den 20/5 2021


Richard Ohlsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor
210531


Ingrid Nilsson

Av föreningen vald revisor

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

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/anspråktagande 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 omförföring 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 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.