



ÅRSREDOVISNING

HSB:s Brf Alen i Gällivare

797900-0325

2019-01-01 - 2019-12-31



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Alen i Gällivare, 797900-0325 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 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

Inget underhåll under året.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2019-06-04.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2 % från 2017-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2020 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 810 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 32 000 kr överensstämmer med underhållsplan.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Jerker Johansson	ordförande
Per-Erik Ruisniemi	vice ordförande
Mats Rydbjörk	sekreterare
Britt-Marie Yng	ledamot
Said Johansson	ledamot
Maria Mellin	ledamot avgått juni 2019
Teres Warrington	utsedd av HSB Norr

Suppleanter

Anna Karin Johansson

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för hela styrelsen.

Styrelsen har under året hållit 9 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, sammankallande Jerker Johansson.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-04. Vid stämman deltog 7 medlemmar.

Väsentliga avtal

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

Medlemsinformation

Under året har 10 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 39 (40) 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.

Styrelsen planerar för att bygga carport.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	1 982	1 987	1 988	1 946	1 966
Resultat efter fin.poster i tkr	327	98	422	361	468
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	810	810	810	794	794
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	609	585	581	548	530
Låneskuld, kr/m2 totalyta	554	588	622	656	690
Genomsnittlig ränta lån i %	2,0	2,1	2,2	2,3	2,7
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	958	944	1 041	1 011	1 006
Sparande, kr/m2 totalyta*	170	182	202	220	247
Soliditet i %**	73,0	70,6	68,7	64,6	63,0

* Sparande=Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 1 306 830 kr. Under året har föreningen amorterat 80 664 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 16 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	2 229 117	1 735 154	97 624
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2019-06-04			97 624	-97 624
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-		
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		32 000	-32 000	
Årets resultat				326 890
Vid årets slut	241 000	2 261 117	1 800 778	326 890

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

Årets resultat

Totalt att disponera

Belopp i kr

1 800 778

326 890

2 127 668

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning

2 127 668

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 982 071	1 986 737
Övriga rörelseintäkter	3	11 259	13 710
		<u>1 993 330</u>	<u>2 000 447</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-1 437 774	-1 380 105
Underhåll	5	-	-258 330
Övriga externa kostnader	6	-20 055	-21 107
Personalkostnader	7	-106 539	-118 982
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-74 750	-74 747
Övriga rörelsekostnader	9	-	-19 191
		<u>-1 639 118</u>	<u>-1 872 462</u>
Rörelseresultat		354 212	127 985
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	99	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-27 421	-30 361
		<u>-27 322</u>	<u>-30 361</u>
Resultat efter finansiella poster		326 890	97 624
Resultat före skatt		326 890	97 624
Årets resultat	12	326 890	97 624

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	3 324 045	3 398 795
Pågående nyanläggningar och förskott	14	17 063	-
		<u>3 341 108</u>	<u>3 398 795</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		3 341 608	3 399 295
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 023	3 110
Aktuell skattefordran		12 730	29 307
Avräkning HSB Norr ek för		2 914 748	2 591 324
Övriga fordringar	15	7 156	7 156
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	64 409	64 931
		<u>3 002 066</u>	<u>2 695 828</u>
Summa omsättningstillgångar		3 002 066	2 695 828
SUMMA TILLGÅNGAR		6 343 674	6 095 123

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		241 000	241 000
Yttre underhållsfond	17	2 261 117	2 229 117
		<u>2 502 117</u>	<u>2 470 117</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 800 778	1 735 154
Årets resultat		326 890	97 624
		<u>2 127 668</u>	<u>1 832 778</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		4 629 785	4 302 895
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	18,23	1 100 090	177 454
Övriga långfristiga skulder		13 500	12 600
		<u>1 113 590</u>	<u>190 054</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	206 740	1 210 040
Leverantörsskulder		124 576	136 374
Fond för inre underhåll	20	33 236	33 236
Övriga skulder	21	38 558	45 703
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	197 189	176 821
		<u>600 299</u>	<u>1 602 174</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 343 674	6 095 123

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 1 377 kr/lgh för 2019, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 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 från 2015 och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande redovisas som omförföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Avgifter	1 775 604	1 775 604
Hysesintäkter	64 830	64 911
Intäkter el	77 063	86 943
Intäkter bredband	52 500	52 500
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	12 074	8 193
	1 982 071	1 988 151
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-	-1 414
	1 982 071	1 986 737

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	7 100	7 100
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	4 159	6 610
	11 259	13 710

Not 4 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	175 639	191 868
Snöröjning och halkbekämpning	37 239	36 378
Reparationer	95 429	45 610
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	139 916	156 510
Uppvärmning	446 721	428 349
Vatten	129 591	137 440
Renhållning	81 435	80 314
Förvaltningskostnader	168 661	158 903
Försäkring	22 496	21 260
Fastighetsskatt/avgift	58 275	41 698
Kommunikation och media		
Datakommunikation	58 281	58 200
Kabel-TV	24 091	23 575
	1 437 774	1 380 105

Not 5 Underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll lokaler/lgh	-	10 330
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	-	248 000
	-	258 330

Not 6 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsmtrl	705	311
Kontorsmaterial, kreditupplysningar	1 000	3 910
Kundförluster	100	-
Risikkostnader Inkasso	-	1 161
Bolagsverket	1 600	600
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	16 650	15 125
	20 055	21 107

Not 7 Personalkostnader

	2019	2018
Vicevärd har varit Per-Erik Ruisniemi		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	72 700	77 400
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 500	2 500
Sociala kostnader förtroendevalda	23 098	24 728
	<u>98 298</u>	<u>104 628</u>
<i>Kostnader för löner</i>		
Sociala kostnader	-	1 885
Övriga personalkostnader	8 241	12 469
	<u>106 539</u>	<u>118 982</u>

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019	2018
Byggnader	74 750	74 747
	<u>74 750</u>	<u>74 747</u>

Not 9 Övriga rörelsekostnader

	2019	2018
Restvärdesavskrivning dörrar	-	19 191
	<u>-</u>	<u>19 191</u>

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Övriga ränteintäkter	99	-
Summa	<u>99</u>	<u>-</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	27 421	30 361
Summa	<u>27 421</u>	<u>30 361</u>

Not 12 Årets resultat

	2019	2018
Årets resultat	326 890	97 624
Reservering till yttre underhållsfond	-32 000	-29 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-	258 330
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>294 890</u>	<u>326 954</u>

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

Not 13 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	7 773 601	7 163 055
-Årets anskaffningar	-	646 891
-Årets utrangeringar	-	-36 345
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	7 773 601	7 773 601
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-4 546 591	-4 488 998
-Årets utrangering	-	17 154
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-74 750	-74 747
Summa ackumulerade avskrivningar	-4 621 341	-4 546 591
 Bokfört värde byggnader	3 152 260	3 227 010
Bokfört värde mark	171 785	171 785
Summa bokfört värde byggnader och mark	3 324 045	3 398 795
 Taxeringsvärde byggnader: (värdeår 1967)	14 428 000	9 924 000
Taxeringsvärde mark:	5 110 000	3 406 000

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	-	-
Investering i carport	17 063	-
Redovisat värde vid årets slut	17 063	-

Not 15 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	7 156	7 156
	7 156	7 156

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Gemensamhetsel	34 999	36 250
Fastighetsförsäkring	15 295	14 849
Kabel-tv	6 170	6 022
Bredbandsbolaget	4 750	4 750
Bevakningskostnader	3 195	3 060
	64 409	64 931

Not 17 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Fondbehållning vid årets början	2 229 117	2 458 447
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	32 000	29 000
Inspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-	-258 330
Fondbehållning vid årets slut	2 261 117	2 229 117

Not 18 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Stadshypotek	2021-09-30	1,66%	137 952	155 944
Stadshypotek	2022-10-30	1,66%	146 852	157 340
Stadshypotek	2021-09-30	1,66%	39 502	50 038
Stadshypotek	2020-03-09	2,40%	148 324	170 572
Stadshypotek	2024-12-01	1,81%	834 200	853 600
Totala skulder på bokslutsdagen			1 306 830	1 387 494
Nästa års amortering			-80 664	-80 004
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-231 886	-320 014
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			994 280	987 476
Totala skulder på bokslutsdagen			1 306 830	1 387 494
Avgår kortfristig del			-206 740	-1 210 040
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			1 100 090	177 454

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	80 664	28 528
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	126 076	1 181 512
	206 740	1 210 040

Not 20 Fond för inre underhåll

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Vid årets början	33 236	35 526
Uttag under året	-	-2 290
Vid årets utgång	33 236	33 236

Not 21 Övriga skulder

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Personalens källskatt	22 560	25 770
Upplupna arbetsgivaravgifter	15 998	19 513
Övrigt	-	420
	38 558	45 703

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Räntor	2 324	1 513
Förutbetalda avgifter/hyror	162 173	139 074
Borevision	9 300	9 200
El	14 818	14 832
Renhållning	3 115	-
Snörenhållning	-	6 809
Städ	2 750	2 750
Tekniskförvaltning	2 709	2 643
	197 189	176 821

Not 23 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</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 2020-⁰⁵⁻¹³.....-.....



Jerker Johansson



Per-Erik Ruisniemi



Mats Rydbjörk



Britt-Marie Yng

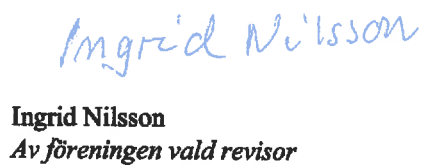


Teres Warrington



Said Johansson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-⁰⁵⁻²⁵.....-.....



Ingrid Nilsson
Av föreningen vald revisor



RICHARD OHLSSON
BoRevision AB av HSB Riksförbund utsedd revisor

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 2019.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Gällivare den 25 / 5 2020



RICHARD OHLSSON
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Ingrid Nilsson
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/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 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 med ett s.k bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

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

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

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

Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?

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