



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB:s Brf Korpen i Gällivare
797900-0267

2020-01-01 - 2020-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Korpen i Gällivare, 797900-0267 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 Epedemisjukhuset 6. På fastigheten har under år 1956 uppförts ett hus med adress Luleåvägen 18 A - 20 C och innehåller 49 bostadsrätter och en lokal. Dessutom finns 1 sophus. Föreningen har sitt säte i Gällivare kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Lägenhetstyp

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m2
1 rum och kök	9	
2 rum och kök	35	
3 rum och kök	3	
4 rum och kök	2	
Bostäder	49	2 588
Lokaler	1	150
Garageplatser	8	
Bilplatser med motorvärmare.	38	

Underhåll

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

Gjorda underhåll och investeringar

1987	Fönster	2013	Ventilation elcentral
1988	Badrum	2013	Motorvärmarstyrning
1990	Lägenhetsdörrar, låssystem	2015	Tak
1996	Stammar, badrum		
2007	Gemensamhetsel		
2010	Aluminiumklädning fönster, balkongdörrar		
2011	Bastu, Relax		
2013	Mark servitut sophus		

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har utfört följande underhåll, byte källarfönster samt inköp tvättmaskin kostnad 265 187kr.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2020-12-18. Vid besiktningen framkom att sopnedkastdörrar är i dåligt skick.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

Byte av elsystem har påbörjats under 2020 slutförs under 2021, beräknad kostnad ca 1,8 miljoner.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 1,5 % fr o m 2020-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2021 och beslutat att höja årsavgifter med 1,5% fr o m 2021-01-01. Årsavgifterna uppgår efter höjning till i genomsnitt 767 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 41 000 kr överensstämmer med underhållsplan.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 4 730 kr/år av lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Robert Nordvall	ordförande
Renée Vikström	vice ordförande
Monika Karlsson	sekreterare
Stefan Berggren	ledamot
Leif Larsson	ledamot
Teres Warrington	utsedd av HSB Norr
Suppleant	
Linnea Sjöström	
Jessica Söderström	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Stefan Berggren och Leif Larsson samt suppleanterna.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Robert Nordvall, Renée Vikström, Monika Karlsson och Stefan Berggren, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Birgitta Waara med Monica Larsson som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit styrelsen. Robert Nordvall (sk) och Monika Karlsson.

Warrington

Studie och fritidsverksamhet

Föreningen har haft följande studie- och fritidsverksamhet under året.

Fritidsverksamhet: Grillkväll 2020-06-10.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Robert Nordvall samt Monika Karlsson som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-15. Vid stämman deltog 8 medlemmar.

Väsentliga avtal

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

Medlemsinformation

Under året har 4 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 48 (47) medlemmar. Anledning till att medlemsantalet understiger antal bostadsrätter i föreningen är att Norrbottens Läns Landsting äger flera lägenheter. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	2 355	2 255	2 250	2 234	2 215
Resultat efter fin.poster i tkr	209	90	440	437	489
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	756	744	744	737	730
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	598	566	526	539	510
Låneskuld, kr/m2 totalyta	1 046	1 086	1 227	1 284	1 341
Genomsnittlig ränta lån i %	1,7	1,9	1,8	1,9	2,0
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	1 186	1 268	1 295	1 227	1 198
Sparande, kr/m2 totalyta*	229	211	244	214	245
Soliditet i %**	63,9	64,1	61,2	58,7	56,2

*Sparande=Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 2 864 359 kr. Föreningen amorterar 108 768 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 26 år.

AMC
[Signature]

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	101 875	31 465	3 471 229	2 704 414	89 870
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-06-15				89 870	-89 870
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-265 187	265 187	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			41 000	-41 000	
Årets resultat					208 767
Vid årets slut	101 875	31 465	3 247 042	3 018 471	208 767

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

Årets resultat

Totalt att disponera

Belopp i kr

3 018 471

208 767

3 227 237

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning

3 227 237

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

AMC
2020

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	2 355 043	2 255 331
Övriga rörelseintäkter	3	49 382	27 708
		<u>2 404 425</u>	<u>2 283 039</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-1 637 877	-1 549 515
Underhåll	5	-265 187	-333 945
Övriga externa kostnader	6	-30 710	-33 863
Personalkostnader	7	-57 955	-62 759
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-154 023	-153 525
		<u>-2 145 752</u>	<u>-2 133 608</u>
Rörelseresultat		258 673	149 431
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	945	526
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-50 851	-60 087
		<u>-49 906</u>	<u>-59 561</u>
Resultat efter finansiella poster		208 767	89 870
Resultat före skatt		208 767	89 870
Årets resultat	11	208 767	89 870

AMC
2020-12-31

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	12,23	5 350 267	5 500 065
Inventarier	13	1 000	3 725
Pågående nyanläggningar och förskott	14	127 325	-
		<u>5 478 592</u>	<u>5 503 790</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>5 479 092</u>	<u>5 504 290</u>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 984	30
Avräkning HSB Norr ek för		4 753 915	4 386 998
Övriga fordringar	15	20 702	20 702
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	80 668	74 984
		<u>4 857 269</u>	<u>4 482 714</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 857 269</u>	<u>4 482 714</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>10 336 361</u>	<u>9 987 004</u>

AMC
sam

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		101 875	101 875
Upplåtelseavgift		31 465	31 465
Yttre underhållsfond	17	3 247 042	3 471 229
		<u>3 380 382</u>	<u>3 604 569</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 018 471	2 704 414
Årets resultat		208 767	89 870
		<u>3 227 238</u>	<u>2 794 284</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		6 607 620	6 398 853
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	23 18	1 837 060	2 864 359
		<u>1 837 060</u>	<u>2 864 359</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	1 027 299	108 768
Leverantörsskulder		244 971	123 629
Aktuell skatteskuld		163	163
Fond för inre underhåll	20	285 298	270 178
Övriga skulder	21	38 389	23 739
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	295 561	197 315
		<u>1 891 681</u>	<u>723 792</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 336 361	9 987 004

AMC
2021

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 och markanläggningar

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 1,25 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Finansiella tillgångar och skulder

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har 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 444 310 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 omföring i eget kapital samma år.

AMC
CMM

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Avgifter	2 133 052	2 100 900
Hysesintäkter	86 785	81 852
Intäkter el	72 474	84 982
Intäkter bredband	73 500	-
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	11 347	9 293
	2 377 158	2 277 027
<i>Avgår</i>		
Avsättning för fond för inre underhåll	-21 615	-21 615
Avgiftsbortfall	-460	-
Rabatter/Avdrag	-40	-81
	2 355 043	2 255 331

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	3 890	3 710
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	45 492	23 998
	49 382	27 708

Not 4 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	152 181	171 414
Snöröjning och halkbekämpning	95 072	51 726
Reparationer	101 607	142 902
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	251 892	220 851
Uppvärmning	328 439	327 181
Vatten	162 932	160 479
Renhållning	93 559	92 843
Förvaltningskostnader	243 811	239 121
Försäkring	47 644	43 312
Fastighetsskatt/avgift	60 795	60 795
Kommunikation och media		
Datakommunikation	74 619	13 437
Kabel-TV	25 326	25 454
	1 637 877	1 549 515

Not 5 Underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen tvättmaskin	50 705	155 336
Utförd underhåll installationer	-	81 875
Utfört underhåll huskropp utvändigt källarfönster	214 482	96 734
	265 187	333 945

Not 6 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsmaterial och - inventarier	1 324	6 803
Telefon och porto mm	5 765	5 979
Kundförluster	60	68
Risikkostnader	-	1 313
Bolagsverket, gåvor	2 757	700
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	20 804	19 000

AMC
2020

30 710 33 863

Not 7 Personalkostnader

Föreningen har inga anställda 2020 2019

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Kostnader för förtroendevalda

Arvoden enligt stämmobeslut

Revisionsarvode enligt stämmobeslut

Övriga arvoden

Sociala kostnader förtroendevalda

38 100 37 700

2 000 2 000

5 000 -

12 855 11 286

57 955 50 986

Kostnader för fastighetsskötsel

Löner för fastighetsskötsel

Sociala kostnader

Övriga personalkostnader

- 3 000

- 943

- 7 830

57 955 62 759

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Inventarier

Markinventarier

2020 2019

122 347 122 348

4 225 3 726

27 451 27 451

154 023 153 525

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Övriga ränteintäkter

Summa

2020 2019

945 526

945 526

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetsanknutna lån

Summa

2020 2019

50 851 60 087

50 851 60 087

Not 11 Årets resultat

Årets resultat

Reservering till yttre underhållsfond

Ianspråktagande av yttre underhållsfond

+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll

2020 2019

208 767 89 870

-41 000 -260 000

265 187 333 945

432 954 163 815

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

AMC
Juni

Not 12 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	11 975 199	11 975 199
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	11 975 199	11 975 199
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-6 488 726	-6 338 927
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-149 798	-149 799
Summa ackumulerade avskrivningar	-6 638 524	-6 488 726
Bokfört värde byggnader	5 336 675	5 486 473
Bokfört värde mark	13 592	13 592
Summa bokfört värde byggnader och mark	5 350 267	5 500 065
Taxeringsvärde byggnader: (värdeår 1955)	14 348 000	14 348 000
Taxeringsvärde mark:	4 923 000	4 923 000

Not 13 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	19 277	19 277
Årets anskaffningar	1 500	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	20 777	19 277
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-15 552	-11 826
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	-4 225	-3 726
Summa ackumulerade avskrivningar	-19 777	-15 552
Planenligt restvärde vid årets slut	1 000	3 725

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	-	-
Investering i elsystem	127 325	-
Redovisat värde vid årets slut	127 325	-

Not 15 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	20 702	20 702
	20 702	20 702

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Gemensamhetsel	21 310	31 754
Fastighetsförsäkring	33 814	30 740
Kabel-tv	6 298	6 365
Förskottsbelagd moms	13 121	-
Bredband	6 125	6 125
	80 668	74 984

Handwritten signature

Not 17 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Fondbehållning vid årets början	3 471 229	3 545 174
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	41 000	260 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-265 187	-333 945
Fondbehållning vid årets slut	3 247 042	3 471 229

Not 18 Skulder till kreditinstitut

	Ränte konv. datum	Ränta	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	2023-09-30	1,70%	954 786	991 042
Stadshypotek	2022-09-30	1,87%	954 786	991 042
Stadshypotek	2021-09-30	1,66%	954 787	991 043
Totala skulder på bokslutsdagen			2 864 359	2 973 127
Nästa års amortering			-108 768	-108 768
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-435 072	-435 072
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			2 320 519	2 429 287
Totala skulder på bokslutsdagen			2 864 359	2 973 127
Avgår kortfristig del			-1 027 299	-108 768
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			1 837 060	2 864 359

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld	108 768	108 768
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	918 531	-
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	1 027 299	108 768

Not 20 Fond för inre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	270 178	259 693
Årets avsättning	21 615	21 615
Uttag under året	-6 495	-11 130
Vid årets utgång	285 298	270 178

Not 21 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	12 930	11 910
Upplupna arbetsgivaravgifter	8 537	7 876
Momsskuld	16 922	3 953
	38 389	23 739

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntor	8 323	9 996
Förutbetalda avgifter/hyror	233 613	137 293
Borevision	9 500	9 200
El	27 895	25 719
Renhållning	2 500	2 857
Snörenhållning	13 730	-
Bredband	-	12 250
	295 561	197 315

Not 23 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder

2020-12-31
4 308 200

2019-12-31
4 308 200

Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut

4 308 200

4 308 200

Eventualförpliktelser

Inga

Inga

AMC
Kine

Gallivare 2021-05-03

Robert Nordvall

Robert Nordvall

Monika Karlsson

Monika Karlsson

Teres Warrington



Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-05-21

Av föreningen vald revisor

Birgitta Wäara

Av HSB:s BRF Korpen i Gallivare vald revisor

Anna Maria Christensson

Renée Vikström



Stefan Berggren



Leif Larsson



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSBs brf Korpen i Gällivare, org.nr. 797900-0267

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Korpen 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 uppger, 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

ellu

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 Korpen 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.

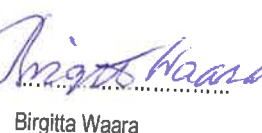
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 21/5 2021


Anna Maria Christiansson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Birgitta Waara

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 ärvas eller överlåtas 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 överlåtas 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 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.