



# ÅRSREDOVISNING

**HSB:s Brf Stinsen i Gällivare**

797900-0192

**2019-01-01 - 2019-12-31**



**HSB – där möjligheterna bor**

Rör  
UKK

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Stinsen i Gällivare, 797900-0192 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 Stinsen 7. På fastigheten har under år 1964 uppförts 3 hus med adress Klockljugsvägen 3 A-C, 7 A-B och 11 A-C och innehåller 48 bostadsrätter. Dessutom finns 1 sophus och 1 garagebyggnad. 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.

#### Lägenhetstyp

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
1 rum och kök	16	
2 rum och kök	18	
3 rum och kök	14	
Bostäder	<hr/> 48	2 967
Garageplatser	12	
Bilplatser med motorvärmare	28	
Carport med motorvärmare	4	

### Underhåll

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

#### *Gjorda underhåll och investeringar*

- 2001 Badrum, kök, ventilation, stammar
- 2007 Gemensamhetsel
- 2013 Målning fönster och balkonger
- 2015 Motorvärmarstyrning
- 2015 Parkeringsplatser 22 st
- 2016 Målning trapphus
- 2017 Belysning LED
- 2017 Låscylindrar
- 2019 Tak hus 7 och 11

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inget underhåll under året.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2019-10-22.

Då konstaterades att trävägg mot gatan på Klockklungsvägen 3 är rutten och skall bytas på hela huset.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

De närmsta åren planerar styrelsen byte av fönster.

### Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2 % from 2018-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2020 och beslutat att höja årsavgifterna med 2 % from 2020-01-01. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 686 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 85 000 kr överensstämmer med underhållsplan.

### Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Birgitta Waara	ordförande
Tommy Holma	vice ordförande
Elna Larsson	sekreterare
Malin Nilsson	ledamot
Dan Sammelin	ledamot
Ann-Sofie Johansson	ledamot
Monica Isaksson	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Birgitta Waara, Malin Nilsson, Elna Larsson, Tommy Holma och Ann-Sofie Johansson.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Tommy Holma, Malin Nilsson, Elna Larsson, Birgitta Waara två i förening.

### Revisorer

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

### Valberedning

Valberedning har varit styrelsen. Sammankallande Birgitta Waara.

### Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Malin Nilsson samt Birgitta Waara som suppleant.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-11. Vid stämman deltog 8 medlemmar.

### Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	Rikgsbyggen
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Gällivare Energi
Snöröjning	Lund Åkeri & Entreprenad AB

### Medlemsinformation

Under året har 9 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 56 (55) medlemmar. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	2 285	2 284	2 233	2 219	2 213
Resultat efter fin.poster i tkr	34	360	261	131	462
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	673	673	660	660	660
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	604	563	561	528	518
Låneskuld, kr/m2 totalyta	1 215	562	579	595	612
Genomsnittlig ränta lån i %	1,7	2,0	1,9	1,9	2,3
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	659	631	629	633	707
Sparande, kr/m2 totalyta*	120	177	158	182	199
Soliditet i %**	50,7	65,5	63,3	59,8	59,0

\* Sparande=Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

\*\*Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 603 711 kr. Under året har föreningen amorterat 64 092 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 56 år.

**Förändring i eget kapital**

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	211 550	1 871 183	1 676 646	360 258
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2019-06-11			360 258	-360 258
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-		
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		85 000	-85 000	
Årets resultat				34 122
<b>Vid årets slut</b>	<b>211 550</b>	<b>1 956 183</b>	<b>1 951 904</b>	<b>34 122</b>

**Resultatdisposition**

**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	1 951 904
Årets resultat	34 122
<b>Totalt att disponera</b>	<b>1 986 026</b>

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

**Balanseras i ny räkning** **1 986 026**

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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 285 246	2 283 742
Övriga rörelseintäkter	3	12 944	26 376
		<u>2 298 190</u>	<u>2 310 118</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-1 790 940	-1 669 087
Underhåll	5	-	-47 143
Övriga externa kostnader	6	-44 819	-25 103
Personalkostnader	7	-62 647	-60 981
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-194 124	-116 962
Övriga rörelsekostnader	9	-128 855	-
		<u>-2 221 384</u>	<u>-1 919 276</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>76 806</b>	<b>390 842</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	1 392	2 656
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-44 076	-33 240
		<u>-42 684</u>	<u>-30 584</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>34 122</b>	<b>360 258</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>34 122</b>	<b>360 258</b>
<b>Årets resultat</b>	12	<b>34 122</b>	<b>360 258</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	7 132 399	3 596 193
Inventarier	14	2 159	3 238
		<u>7 134 558</u>	<u>3 599 431</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>7 135 058</b></u>	<u><b>3 599 931</b></u>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	-1
Aktuell skattefordran		10 406	24 672
Avräkning HSB Norr ek för		907 409	1 242 971
Övriga fordringar	15	29 832	6 057
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	111 122	112 152
		<u>1 058 769</u>	<u>1 385 851</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
<i>Kassa och bank</i>	17	-	1 300 000
		1	373
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>1 058 770</b></u>	<u><b>2 686 224</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>8 193 828</b></u>	<u><b>6 286 155</b></u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		211 550	211 550
Yttre underhållsfond	18	1 956 183	1 871 183
		<u>2 167 733</u>	<u>2 082 733</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 951 904	1 676 646
Årets resultat		34 122	360 258
		<u>1 986 026</u>	<u>2 036 904</u>
<b>Eget kapital vid räkenskapsårets slut</b>		<b>4 153 759</b>	<b>4 119 637</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	19,24	2 939 979	1 393 444
		<u>2 939 979</u>	<u>1 393 444</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	20	663 732	274 359
Leverantörsskulder		192 261	242 097
Fond för inre underhåll	21	-	-
Övriga skulder	22	22 570	27 959
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	221 527	228 659
		<u>1 100 090</u>	<u>773 074</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 193 828</b>	<b>6 286 155</b>



## **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 1,5 % på anskaffningsvärdet.

### *Avskrivningar på inventarier*

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

### *Finansiella tillgångar och skulder*

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

### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### *Skulder till kreditinstitut*

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

### *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 3 141 304 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 omföring i eget kapital samma år.

**Not 2 Nettoomsättning**

	2019	2018
Avgifter	1 995 936	1 995 936
Hysesintäkter	104 447	103 407
Intäkter el	100 556	98 188
Intäkter bredband	72 000	72 000
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	12 307	14 529
	<u>2 285 246</u>	<u>2 284 060</u>
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-	-318
	<u>2 285 246</u>	<u>2 283 742</u>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	2 020	1 710
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	10 924	24 666
	<u>12 944</u>	<u>26 376</u>

**Not 4 Drift**

	2019	2018
Fastighetsskötsel	211 819	182 454
Snöröjning och halkbekämpning	52 833	29 979
Reparationer	118 405	89 893
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	235 084	234 101
Uppvärmning	487 838	487 146
Vatten	181 216	172 643
Renhållning	105 706	98 063
Förvaltningskostnader	210 387	203 173
Försäkring	20 786	19 050
Fastighetsskatt/avgift	67 716	53 450
Kommunikation och media		
Datakommunikation	74 700	74 700
Kabel-TV	24 450	24 435
	<u>1 790 940</u>	<u>1 669 087</u>

**Not 5 Underhåll**

	2019	2018
Utfört underhåll huskropp utvändigt	-	47 143
	<u>-</u>	<u>47 143</u>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2019	2018
Förbrukningsmaterial och - inventarier		63
Kreditupplysning, kontorsmaterial	3 090	4 135
Risikkostnader, inkasso	21 656	705
Bolagsverket, gåvor	1 000	1 800
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	19 073	18 400
	<u>44 819</u>	<u>25 103</u>

**Not 7 Personalkostnader**

Föreningen har inga anställda 2019 2018

**Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter**

*Kostnader för förtroendevalda*

Styrelsearvoden enligt stämmobeslut	46 500	45 500
Bilersättningar	117	
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 000	2 000
Sociala kostnader förtroendevalda	9 440	10 346
	58 057	57 846

*Kostnader för fastighetskötsel*

Övriga personalkostnader	4 590	3 135
	62 647	60 981

**Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2019	2018
Byggnader	139 999	62 837
Inventarier	1 079	1 080
Markinventarier	53 046	53 045
	194 124	116 962

**Not 9 Övriga rörelsekostnader**

	2019	2018
Restvärdesavskrivning tak	128 855	-
	128 855	-

**Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2019	2018
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	1 154	2 480
Övriga ränteintäkter	238	176
<b>Summa</b>	<b>1 392</b>	<b>2 656</b>

**Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2019	2018
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	44 076	33 240
<b>Summa</b>	<b>44 076</b>	<b>33 240</b>

**Not 12 Årets resultat**

	2019	2018
Årets resultat	34 122	360 258
Reservering till yttre underhållsfond	-85 000	-51 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond		47 143
<b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b>	<b>-50 878</b>	<b>356 401</b>

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	9 226 262	9 226 262
-Årets anskaffningar	3 858 106	-
-Årets utrangeringar	-146 429	-
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>12 937 939</b>	<b>9 226 262</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-5 746 669	-5 630 787
-Årets utrangering	17 574	-
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-193 045	-115 882
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 922 140</b>	<b>-5 746 669</b>
Bokfört värde byggnader	7 015 799	3 479 593
Bokfört värde mark	116 600	116 600
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>7 132 399</b>	<b>3 596 193</b>
Taxeringsvärde byggnader: (värdeår 1978)	18 106 000	13 901 000
Taxeringsvärde mark:	5 256 000	3 582 000

**Not 14 Inventarier**

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	5 398	5 398
	5 398	5 398
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-2 160	-1 080
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-1 079	-1 080
	-3 239	-2 160
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 159</b>	<b>3 238</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	23 775	-
Skattekonto	6 057	6 057
	<b>29 832</b>	<b>6 057</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Ränta Fastränteplacering	-	1 146
Gemensamhetsel	35 961	37 753
Fastighetsförsäkring	14 129	13 722
Kabel-tv	6 114	6 111
Bredbandsbolaget	12 375	12 375
Fastighetsskötsel	42 543	41 045
	<b>111 122</b>	<b>112 152</b>

**Not 17 Bank**

	2019-12-31	2018-12-31
Kapitalkonto	1	373
	<u>1</u>	<u>373</u>

**Not 18 Fond för yttre underhåll**

	2019-12-31	2018-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 871 183	1 867 326
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	85 000	51 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-	-47 143
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>1 956 183</b>	<b>1 871 183</b>

**Not 19 Skulder till kreditinstitut**

	Ränte konv. datum	Ränta	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	2022-04-30	1,70%	225 267	241 955
Stadshypotek	2021-10-30	2,02%	825 600	844 800
Stadshypotek	2020-10-30	1,85%	567 844	581 048
Stadshypotek	2024-09-01	1,72%	992 500	-
Stadshypotek	2023-09-01	1,70%	992 500	-
Totala skulder på bokslutsdagen			<u>3 603 711</u>	<u>1 667 803</u>
Nästa års amortering			-109 092	-32 404
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			<u>-436 368</u>	<u>-196 368</u>
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			3 058 251	1 439 031
Totala skulder på bokslutsdagen			3 603 711	1 667 803
Avgår kortfristig del			<u>-663 732</u>	<u>-274 359</u>
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>2 939 979</b>	<b>1 393 444</b>

**Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	109 092	32 404
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	554 640	241 955
	<u>663 732</u>	<u>274 359</u>

**Not 21 Fond för inre underhåll**

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	-	6
Uttag under året	-	-6
<b>Vid årets utgång</b>	<u>-</u>	<u>-</u>

**Not 22 Övriga skulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	15 150	14 250
Upplupna arbetsgivaravgifter	7 420	8 635
Övriga kortfristiga fordringar	-	5 074
	<u>22.570</u>	<u>27 959</u>

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Räntor	5 337	5 181
Förutbetalda avgifter/hyror	171 606	176 217
Borevision	9 300	9 200
El	31 940	35 056
Renhållning	3 344	3 005
	<u>221 527</u>	<u>228 659</u>

**Not 24 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser**

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	6 457 600	5 847 600

**Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut**

	<u>6 457 600</u>	<u>5 847 600</u>
--	------------------	------------------

**Eventualförpliktelser**

*Inga*

*Inga*

Gällivare 2020-18-5

  
Birgitta Waara

  
Ann-Sofie Johansson

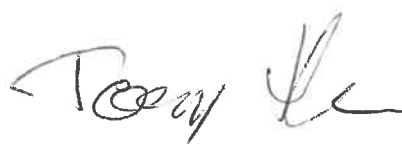
  
Elna Larsson

  
Malin Nilsson

  
Dan Sammelin

Tommy Holma

  
Monica Isaksson



Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-06-01.

  
Monica Larsson  
Av föreningen vald revisor

  
Richard Ohlsson  
BoRevision AB av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSBs brf Stinsen i Gällivare, org.nr. 797900-0192

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Stinsen 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. 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 Stinsen 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 revisions sed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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 1 / 6 2020



Richard Ohlsson  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Monica Larsson  
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) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder (i förekommande fall lokaler) i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (sk oäkta bostadsföretag) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag.

En förenklad beskrivning av skattereglerna i ett privatbostadsföretag är att det endast beskattas för resultat som inte hör till fastigheten. Övriga inkomster och utgifter beskattas inte. Medlemmarna i privatbostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten.

Ett oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter medlemmarna i ett oäkta bostadsföretag beskattas för hyresförmån av att bo i fastigheten. För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive oäkta bostadsföretag och deras respektive medlemmar hänvisas till Skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar".

**Vad är en bostadsrätt?**

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar.

**Måste man vara medlem i föreningen?**

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

**Ägare**

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

**Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?**

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

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

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

**Hur fungerar ekonomin?**

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

**Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?**

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

**Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?**

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

**Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?**

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

**Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?**

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

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

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse att föreningens ekonomi 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.