



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB:s Brf Stinsen i Gällivare
797900-0192

2020-01-01 - 2020-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Stinsen i Gällivare, 797900-0192 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 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	Antal	Yta m ²
1 rum och kök	16	
2 rum och kök	18	
3 rum och kök	14	
Bostäder	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

Under året har föreningen utfört följande underhåll, bytt träpanel, plåtbeslag och fönsterbleck på Klocklungsvägen 3, kostnad 249 200kr.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2020-10-29.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

Fönsterbyte i föreningen kommer att påbörjas våren 2021, beräknad kostnad ca 3,6 Mkr.

Styrelsen planerar även för projekt gällande inglasning av balkonger.

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

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2 % from 2020-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2021 och beslutat beslutat om oförändrade årsavgifterna from 2021-01-01. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 686 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 87 000 kr överensstämmer med underhållsplan.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

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

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Birgitta Waara, Elna Larsson och Dan Sammelin.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Staffan Nilsson, 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 2020-06-15. Vid stämman deltog 8 medlemmar.

Väsentliga avtal

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

Medlemsinformation

Under året har 3 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 57 (56) 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

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	2 301	2 285	2 284	2 233	2 219
Resultat efter fin.poster i tkr	54	34	360	261	131
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	686	673	673	660	660
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	570	604	563	561	528
Låneskuld, kr/m2 totalyta	1 178	1 215	562	579	595
Genomsnittlig ränta lån i %	1,8	1,7	2,0	1,9	1,9
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	605	659	631	629	633
Sparande, kr/m2 totalyta*	167	120	177	158	182
Soliditet i %**	51,5	50,7	65,5	63,3	59,8

* Sparande=Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 494 619 kr. Under året har föreningen amorterat 109 092 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 32 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	1 956 183	1 951 904	34 122
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-06-15			34 122	-34 122
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-249 200	249 200	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		87 000	-87 000	
Årets resultat				53 928
Vid årets slut	211 550	1 793 983	2 148 226	53 928

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	2 148 226
Årets resultat	53 928
Totalt att disponera	2 202 154

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **2 202 154**

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 301 233	2 285 246
Övriga rörelseintäkter	3	32 850	12 944
		<u>2 334 083</u>	<u>2 298 190</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-1 692 625	-1 790 940
Underhåll	5	-249 200	-
Övriga externa kostnader	6	-23 973	-44 819
Personalkostnader	7	-59 488	-62 647
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-191 195	-194 124
Övriga rörelsekostnader	9	-	-128 855
		<u>-2 216 481</u>	<u>-2 221 384</u>
Rörelseresultat		117 602	76 806
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	280	1 392
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-63 954	-44 076
		<u>-63 674</u>	<u>-42 684</u>
Resultat efter finansiella poster		53 928	34 122
Resultat före skatt		53 928	34 122
Årets resultat	12	53 928	34 122

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	13,24	6 942 284	7 132 399
Inventarier	14	1 079	2 159
Pågående nyanläggningar och förskott	15	65 125	-
		<u>7 008 488</u>	<u>7 134 558</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		7 008 988	7 135 058
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1	-
Aktuell skattefordran		7 910	10 406
Avräkning HSB Norr ek för		1 042 047	907 409
Övriga fordringar	16	6 057	29 832
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	100 134	111 122
		<u>1 156 149</u>	<u>1 058 769</u>
<i>Kassa och bank</i>	18	1	1
Summa omsättningstillgångar		1 156 150	1 058 770
SUMMA TILLGÅNGAR		8 165 138	8 193 828

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		211 550	211 550
Yttre underhållsfond	19	1 793 983	1 956 183
		<u>2 005 533</u>	<u>2 167 733</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 148 226	1 951 904
Årets resultat		53 928	34 122
		<u>2 202 154</u>	<u>1 986 026</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		4 207 687	4 153 759
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	24 20	2 598 327	2 939 979
		<u>2 598 327</u>	<u>2 939 979</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	21	896 292	663 732
Leverantörsskulder		178 415	192 261
Fond för inre underhåll		-	-
Övriga skulder	22	21 979	22 570
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	262 438	221 527
		<u>1 359 124</u>	<u>1 100 090</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 165 138	8 193 828

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 BFAR 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 1,5 % 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 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 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 och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Avgifter	2 035 908	1 995 936
Hysesintäkter	114 600	104 447
Intäkter el*	71 432	100 556
Intäkter bredband	72 000	72 000
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	7 293	12 307
	2 301 233	2 285 246
<i>Avgår</i>		
	2 301 233	2 285 246

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	1 950	2 020
Försäkringsersättningar, övriga ersättningar och intäkter	30 900	10 924
	32 850	12 944

Not 4 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	198 983	211 819
Snöröjning och halkbekämpning	41 235	52 833
Reparationer	94 758	118 405
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	213 572	235 084
Uppvärmning	458 719	487 838
Vatten	182 258	181 216
Renhållning	107 243	105 706
Förvaltningskostnader	204 940	210 387
Försäkring	21 547	20 786
Fastighetsskatt/avgift	70 212	67 716
Kommunikation och media		
Datakommunikation	74 700	74 700
Kabel-TV	24 458	24 450
	1 692 625	1 790 940

Not 5 Underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll huskropp utvändigt träpanel mm Klockljugsvägen 3	-249 200	-
	-249 200	-

Not 6 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Kreditupplysning, kontorsmaterial	4 603	3 090
Risikkostnader, inkasso	120	21 656
Bolagsverket, gåvor	850	1 000
Förenings- och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	18 400	19 073
	23 973	44 819

Not 7 Personalkostnader

	2020	2019
Föreningen har inga anställda		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för förtroendevalda</i>		
Styrelsearvoden enligt stämmobeslut	47 300	46 500
Bilersättningar	1 049	117
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 000	2 000
Sociala kostnader förtroendevalda	9 139	9 440
	<u>59 488</u>	<u>58 057</u>
<i>Kostnader för fastighetsskötsel</i>		
Övriga personalkostnader	-	2 590
	<u>59 488</u>	<u>60 647</u>

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Byggnader	137 070	139 999
Inventarier	1 080	1 079
Markinventarier	53 045	53 046
	<u>191 195</u>	<u>194 124</u>

Not 9 Övriga rörelsekostnader

	2020	2019
Restvärdesavskrivning tak	-	-128 855
	<u>-</u>	<u>-128 855</u>

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	-	1 154
Övriga ränteintäkter	280	238
Summa	<u>280</u>	<u>1 392</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	63 954	44 076
Summa	<u>63 954</u>	<u>44 076</u>

Not 12 Årets resultat

	2020	2019
Årets resultat	53 928	34 122
Reservering till yttre underhållsfond	-87 000	-85 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	249 200	-
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>216 128</u>	<u>-50 878</u>

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

Not 13 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	12 937 939	9 226 262
-Årets anskaffningar	-	3 858 106
-Årets utrangeringar	-	-146 429
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	12 937 939	12 937 939
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-5 922 140	-5 746 669
-Årets utrangeringar	-	17 574
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-190 115	-193 045
Summa ackumulerade avskrivningar	-6 112 255	-5 922 140
 Bokfört värde byggnader	 6 825 684	 7 015 799
Bokfört värde mark	116 600	116 600
Summa bokfört värde byggnader och mark	6 942 284	7 132 399
 Taxeringsvärde byggnader: (värdeår 1978)	 18 106 000	 18 106 000
Taxeringsvärde mark:	5 256 000	5 256 000

Not 14 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	5 398	5 398
	5 398	5 398
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-3 239	-2 160
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-1 080	-1 079
	-4 319	-3 239
Redovisat värde vid årets slut	1 079	2 159

Not 15 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	-	-
Investering i fönster	65 125	-
Redovisat värde vid årets slut	65 125	-

Not 16 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	-	23 775
Skattekonto	6 057	6 057
	6 057	29 832

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Gemensamhetsel	22 047	35 961
Fastighetsförsäkring	14 837	14 129
Kabel-tv	6 116	6 114
Bredbandsbolaget	12 375	12 375
Fastighetsskötsel	43 244	42 543
Förskottsmoms	1 515	-
	100 134	111 122

Not 18 Bank

	2020-12-31	2019-12-31
Kapitalkonto	1	1
	1	1

Not 19 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 956 183	1 871 183
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	87 000	85 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-249 200	-
Fondbehållning vid årets slut	1 793 983	1 956 183

Not 20 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	2022-04-30	1,70%	208 579	225 267
Stadshypotek	2021-10-30	2,02%	806 400	825 600
Stadshypotek	2022-10-30	1,70%	554 640	567 844
Stadshypotek	2024-09-01	1,72%	962 500	992 500
Stadshypotek	2023-09-01	1,70%	962 500	992 500
Totala skulder på bokslutsdagen			3 494 619	3 603 711
Nästa års amortering			-109 092	-109 092
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-436 368	-436 368
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			2 949 159	3 058 251
Totala skulder på bokslutsdagen			3 494 619	3 603 711
Avgår kortfristig del			-896 292	-663 732
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			2 598 327	2 939 979

Not 21 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	109 092	109 092
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	787 200	554 640
	896 292	663 732

Not 22 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	14 790	15 150
Upplupna arbetsgivaravgifter	7 189	7 420
	21 979	22 570


Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntor	5 922	5 337
Förutbetalda avgifter/hyror	195 257	171 606
Borevision	9 600	9 300
El	31 819	31 940
Renhållning	3 333	3 344
Snörenhållning	16 507	-
	262 438	221 527

Not 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	6 457 600	6 457 600
	6 457 600	6 457 600
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Gällivare 2021-³⁻²⁰.....

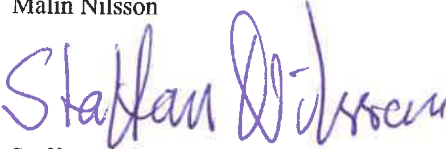

Birgitta Waara


Ann-Sofie Johansson


Elna Larsson


Malin Nilsson


Dan Sammelin


Staffan Nilsson


Monica Isaksson

Tommy Holma



Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-⁰⁵⁻²⁶.....


Monica Larsson
Av föreningen vald revisor


Richard Ohlsson
BoRevision AB av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Stinsen 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. Revisornernas 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. Risker 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 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 tryggnadssätt.

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 26 / 5 2021



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

Drifkostnader

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 revisorer 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 (bostadsrättsinnehavare). 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 arvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar.

Måste man vara medlem i föreningen?

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

Ägare

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

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

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

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

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

Hur fungerar ekonomin?

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

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

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

Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?

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

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

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

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

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

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

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

Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?

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