



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB:s Brf Bagaren i Haparanda
797600-0955

2020-01-01 - 2020-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Bagaren i Haparanda, 797600-0955 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 Riddaren 1. På fastigheten har under år 1969 uppförts ett flerfamiljshus med adress Storgatan 68 A-B. Föreningen har sitt säte i Haparanda kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I föreningens fastighetsförsäkring ingår ej bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m2
1 rum och kök	6	
2 rum och kök	12	
Bostäder	18	1 044
Lokaler	3	40
Bilplatser med motorvärmare	20	

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

Gjorda underhåll och investeringar

2008	Asfaltering, motorvärmare	2017	Målning golv i pannrum
2009	Fasadrenovering	2017	Nya postboxar
2011	Nya balkongdörrar	2018	Helrenovering av balkonger
2016	Stamrenovering	2018	Renovering cykelförråd
2017	Målning väggar i trappuppgång		

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- OVK
- Installation värmekabel

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 3,5% fr.o.m. 2020-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2021 och beslutat om att höja årsavgifterna med 2 % från och med 2021-01-01. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt till 731 kr/m² efter avgiftshöjningen 2021.

Årets avsättning till underhållsfond 19 000 kr överensstämmer med budget.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Anitta Wirta	ordförande
Ilmi Kinnunen	sekreterare
Riitta Regina	ledamot
Paula Esperi	ledamot
Kirsti Lilleberg	ledamot
Catharina Pekkala	utsedd av HSB Norr

Styrelsen har under året hållit fyra sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Anitta Wirta, Ilmi Kinnunen och Riitta Regina, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Sari Persson samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Anita Wirta och Kirsti Lilleberg.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Anitta Wirta samt Kirsti Lilleberg som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-06-23. Vid stämman deltog 4 medlemmar.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr, Haparanda Städ
El	Luleå Energi, Vattenfall
Fjärrvärme	Haparanda Värmeverk
Bredband	Telenor

Medlemsinformation

Under året har en lägenhet överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 21 (22) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	764	739	713	713	712
Resultat efter fin.poster i tkr	-77	-28	-82	-38	44
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	717	692	669	669	669
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	664	594	567	551	480
Låneskuld, kr/m2 totalyta	512	540	554	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	2,0	2,0	1,0	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	668	682	664	701	693
Sparande, kr/m2 totalyta*	15	29	12	2	-
Soliditet i %**	52,9	55,4	50,3	80,2	82,7

*Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banlån uppgår på bokslutsdagen till 555 000 kr. Under året har föreningen amorterat 30 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 19 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	61 500	739 264	324 046	-27 759
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2019-05-23			-27 759	27 759
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-33 828	33 828	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		19 000	-19 000	
Årets resultat				-76 736
Vid årets slut	61 500	724 436	311 115	-76 736

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	311 115
Årets resultat	-76 736
Totalt att disponera	234 379

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **234 379**

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	764 379	739 305
Övriga rörelseintäkter	3	22 978	900
		<u>787 357</u>	<u>740 205</u>
Rörelsekostnader			
Drift			
Underhåll	4	-719 560	-643 386
Övriga externa kostnader	5	-33 828	-
Personalkostnader	6	-12 104	-27 679
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-28 311	-33 659
	8	<u>-58 988</u>	<u>-58 984</u>
		<u>-852 791</u>	<u>-763 708</u>
Rörelseresultat		<u>-65 434</u>	<u>-23 503</u>
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	119	7 801
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-11 421	-12 057
		<u>-11 302</u>	<u>-4 256</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-76 736</u>	<u>-27 759</u>
Resultat före skatt		<u>-76 736</u>	<u>-27 759</u>
Årets resultat	11	<u>-76 736</u>	<u>-27 759</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	1 500 831	1 557 260
Inventarier	13	15 993	18 552
		<u>1 516 824</u>	<u>1 575 812</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>1 517 324</u>	<u>1 576 312</u>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuell skattefordran		19 079	19 080
Avräkning HSB Norr ek för		368 706	362 189
Övriga fordringar	14	3 045	3 045
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	21 282	19 506
		<u>412 112</u>	<u>403 820</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>412 112</u>	<u>403 820</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>1 929 436</u>	<u>1 980 132</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		61 500	61 500
Yttre underhållsfond	16	724 436	739 264
		785 936	800 764
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		311 115	324 046
Årets resultat		-76 736	-27 759
		234 379	296 287
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		1 020 315	1 097 051
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17,22	525 000	555 000
		525 000	555 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	30 000	30 000
Leverantörsskulder		111 199	64 509
Fond för inre underhåll	19	146 977	142 948
Övriga skulder	20	8 243	6 887
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	87 702	83 737
		384 121	328 081
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 929 436	1 980 132

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 2,4 % på anskaffningsvärdet.

Finansiella tillgångar och skulder

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

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.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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 ett skattemässigt underskott uppgående till 92 698 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/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Avgifter	748 032	722 712
Hysesintäkter	29 264	28 164
Intäkter el	2 701	3 601
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	1 183	1 628
	781 180	756 105
<i>Avgår</i>		
Avsättning för fond för inre underhåll	-15 600	-15 600
Rabatter/Avdrag	-1 201	-1 200
	764 379	739 305

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	1 020	900
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	21 958	-
	22 978	900

Not 4 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	98 791	116 120
Snöröjning och halkbekämpning	36 903	32 652
Reparationer	102 502	13 413
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	30 869	38 654
Uppvärmning	184 174	200 371
Vatten	58 182	54 680
Renhållning	22 121	21 544
Förvaltningskostnader	126 687	107 462
Försäkring	15 704	14 863
Fastighetsskatt/avgift	16 627	16 627
Kommunikation och media		
Datakommunikation	27 000	27 000
	719 560	643 386

Not 5 Periodisk underhåll (OBS ange i noten vad det avser)

	2020	2019
Utfört underhåll huskropp utvändigt	33 828	-
	33 828	-

Not 6 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsmaterial och - inventarier		1 446
Telefon och porto mm	200	400
Kundförluster		7 733
Riskkostnader	1 455	7 000
Bolagsverket, årsredovisningar, fika	1 049	1 700
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	9 400	9 400
	12 104	27 679

Not 7 Personalkostnader

	2020	2019
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	13 500	14 500
Vicevärd	1 500	
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	1 200	
Sociala kostnader förtroendevalda	3 669	3 287
	<u>19 869</u>	<u>17 787</u>
<i>Kostnader för löner</i>		
Löner för fastighetsskötsel	1 206	5 282
Sociala kostnader	123	602
Pensionskostnader	200	200
Försäkring/medlemskap Fastigo	6 913	6 813
Övriga personalkostnader		2 975
	<u>28 311</u>	<u>33 659</u>

Not 8 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnader	56 429	56 425
Inventarier	2 559	2 559
	<u>58 988</u>	<u>58 984</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Övriga ränteintäkter	119	7 801
Summa	<u>119</u>	<u>7 801</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	11 421	12 057
Summa	<u>11 421</u>	<u>12 057</u>

Not 11 Årets resultat

	2020	2019
Årets resultat	-76 736	-27 759
Reservering till yttre underhållsfond	-19 000	-20 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	33 828	-
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>-61 908</u>	<u>-47 759</u>

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

Not 12 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	2 344 300	2 344 300
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	2 344 300	2 344 300
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-906 040	-849 615
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-56 429	-56 425
Summa ackumulerade avskrivningar	-962 469	-906 040
Bokfört värde byggnader	1 381 831	1 438 260
Bokfört värde mark	119 000	119 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	1 500 831	1 557 260
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1969):	4 331 000	4 331 000
Taxeringsvärde mark:	1 174 000	1 174 000

Not 13 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	26 300	26 300
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-7 748	-5 189
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-2 559	-2 559
	-10 307	-7 748
Redovisat värde vid årets slut	15 993	18 552

Not 14 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	121	121
Skattekonto	2 924	2 924
	3 045	3 045

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Moms	25	-
Fastighetsförsäkring	11 592	9 908
Telenor	6 750	6 750
HSB Norr	2 915	2 848
	21 282	19 506

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Fondbehållning vid årets början	739 264	719 264
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	19 000	20 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-33 828	-
Fondbehållning vid årets slut	724 436	739 264

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Swedbank	2022-04-25	2 %	555 000	585 000
Totala skulder på bokslutsdagen			555 000	585 000
Nästa års amortering			-30 000	-30 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-120 000	-120 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			405 000	435 000
Totala skulder på bokslutsdagen			555 000	585 000
Avgår kortfristig del			-30 000	-30 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			525 000	555 000

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	30 000	30 000
	30 000	30 000

Not 19 Fond för inre underhåll

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Vid årets början	142 948	133 704
Årets avsättning	15 600	15 600
Uttag under året	-11 571	-6 356
Vid årets utgång	146 977	142 948

Not 20 Övriga skulder

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Personalens källskatt	4 908	4 350
Upplupna arbetsgivaravgifter	2 885	2 387
Momsskuld	450	150
	8 243	6 887

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Lön	-	700
Sociala avgifter	-	220
Räntor	1 018	1 073
Förutbetalda avgifter/hyror	50 563	41 737
Borevision	9 450	9 450
El	3 147	3 663
Fjärrvärme	23 524	24 409
Övrigt	-	2 485
	87 702	83 737

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

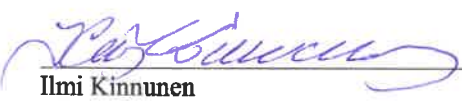
	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	800 000	800 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	800 000	800 000

Eventalförpliktelser

Fastigo	54	134
---------	----	-----

Haparanda 2021-⁰⁵⁻²⁰.....

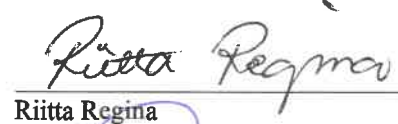

Anitta Wirta

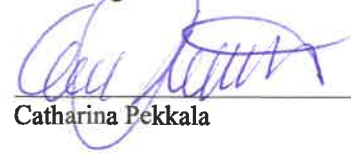

Ilmi Kinnunen


Kirsti Lilleberg


Paula Esperi

Paula Esperi


Riitta Regina


Catharina Pekkala

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-⁰⁵⁻²⁵.....


Sari Persson
Föreningsvald revisor


BoRevision AB Pia Andersson
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Bagaren i Haparanda, org.nr. 7976000955

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Bagaren i Haparanda 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 *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

Revisor 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 HSB brf Bagaren i Haparanda 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 revisorssed 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.

Haparanda den 25 / 5 2021



Pia Andersson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Sari Persson

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 (förskovshyror, 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, förvaltningsarvoden, administration mm.

Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?

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

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

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

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

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

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

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningen kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse att föreningens ekonomi sköts på så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningen medlemmar väljer. En föreningsintäkter 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