



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB:s Brf Hygget i Haparanda
716415-8516

2020-01-01 - 2020-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Hygget i Haparanda, 716415-8516 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 Hygget 7. På fastigheten har under år 1986 uppförts 4 flerfamiljshus med adress Tegstigen 1-4. Föreningen har sitt säte i Haparanda kommun.

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
1 rum och kök	2	
2 rum och kök	14	
3 rum och kök	8	
Bostäder	24	1 628
Lokaler	1	22
Garageplatser	24	
Bilplatser med motorvärmare	14	

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

Gjorda underhåll och investeringar

2003	Fasadmålning	2014	Målning av garagefasader, nytt staket
2010	Byte av elradiatorer	2019	Målning balkonger
2011	Byte av köksfläktar	2019	Byte av alla ytterdörrar
2012	Utökning parkeringsplatser	2020	Byte och målning panel förråd och vindskivor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har genomfört dessa underhållsåtgärder under året.

- Byte ytterpanel och målning av två förråd.
- Byte och målning av vindskivor.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2020-06-25. Vid besiktningen konstaterades att byte av panel och målning av förråd och kvartersgården var nödvändigt.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

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

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2 % fr.o.m. 2009-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2021 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 727 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Roger Lund	ordförande
Kalevi Hoppula	vice ordförande
Klaus Paulu	sekreterare
Sisko Hansen	ledamot
Anja Moilanen	sekreterare avgång 20/8-2020
Sari Persson	utsedd av HSB Norr
Suppleanter	
Seija Pörhölä	
Seija Lundsten	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Kalevi Hoppula, Klaus Paulu, Sisko Hansen och bland suppleanterna Seija Lundsten.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Roger Lund, Klaus Paulu, Kalevi Hoppula och Sisko Hansen, två i förening.

Revisorer

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

Valberedning

Valberedning har varit alla ledamöter med Klaus Paulu som sammankallande.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Roger Lund samt Anja Moilanen som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-19. Vid stämman deltog 8 medlemmar.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Kabel-TV	ComHem
Bredband + telefoni	Telenor
Administration	HSB Norr
El	Luleå energi, Vattenfall

Medlemsinformation

Under året har 5 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 29 (27) 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	1 220	1 212	1 210	1 209	1 203
Resultat efter fin.poster i tkr	78	47	283	217	271
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	727	727	727	727	727
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	414	411	305	319	302
Låneskuld, kr/m2 totalyta	3 612	3 735	3 874	4 011	4 146
Genomsnittlig ränta lån i %	1,5	1,4	1,5	2,1	2,5
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	839	829	852	817	771
Sparande, kr/m2 totalyta*	197	198	294	238	-
Soliditet i %**	30,7	29,4	28,4	25,5	23,2

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 960 241 kr. Under året har föreningen amorterat 201 704 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 30 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	350 999	1 367 561	931 928	47 117
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-05-19			47 117	-47 117
Anspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-55 439	55 439	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		72 000	-72 000	
Årets resultat				77 684
Vid årets slut	350 999	1 384 122	962 484	77 684

Resultatdisposition

Belopp i kr

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

962 484

Årets resultat

77 684

Totalt att disponera

1 040 168

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning

1 040 168

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	1 220 246	1 211 521
Övriga rörelseintäkter	3	495	956
		<u>1 220 741</u>	<u>1 212 477</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-683 318	-678 759
Underhåll		-55 439	-93 502
Övriga externa kostnader	5	-15 934	-16 680
Personalkostnader	6	-108 299	-101 421
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-191 908	-185 927
		<u>-1 054 898</u>	<u>-1 076 289</u>
Rörelseresultat		165 843	136 188
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	119	163
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-88 278	-89 234
		<u>-88 159</u>	<u>-89 071</u>
Resultat efter finansiella poster		77 684	47 117
Resultat före skatt		77 684	47 117
Årets resultat	10	77 684	47 117

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	11,20	8 129 785	8 316 945
Inventarier		42 302	14 676
		<u>8 172 087</u>	<u>8 331 621</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		8 172 587	8 332 121
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkning HSB Norr ek för		833 667	794 199
Övriga fordringar	12	7 997	7 997
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	28 065	33 051
		<u>869 729</u>	<u>835 247</u>
Summa omsättningstillgångar		869 729	835 247
SUMMA TILLGÅNGAR		9 042 316	9 167 368

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		350 999	350 999
Yttre underhållsfond	14	1 384 123	1 367 561
		<u>1 735 122</u>	<u>1 718 560</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		962 484	931 928
Årets resultat		77 684	47 117
		<u>1 040 168</u>	<u>979 045</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		2 775 290	2 697 605
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15,20	4 111 891	4 981 956
		<u>4 111 891</u>	<u>4 981 956</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	1 848 350	1 179 989
Leverantörsskulder		54 069	52 250
Aktuell skatteskuld		12 568	7 526
Fond för inre underhåll	17	90 570	107 403
Övriga skulder	18	19 919	18 073
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	129 659	122 566
		<u>2 155 135</u>	<u>1 487 807</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 042 316	9 167 368

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

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 1,74 % på anskaffningsvärdet.

Finansiella tillgångar och skulder

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

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.

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. Föreningens har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 6 092 277 kr.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Avgifter	1 182 996	1 182 996
Hysesintäkter	43 500	39 121
Intäkter el	2 366	3 241
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	6 388	1 163
	1 235 250	1 226 521
<i>Avgår</i>		
Avsättning för fond för inre underhåll	-15 000	-15 000
Rabatter/Avdrag	-4	-
	1 220 246	1 211 521

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	490	9 550
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	5	-8 594
	495	956

Not 4 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	46 837	53 101
Snöröjning och halkbekämpning	39 151	54 306
Reparationer	114 799	106 571
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	134 693	133 156
Vatten	76 246	83 051
Renhållning	45 527	36 983
Förvaltningskostnader	98 781	89 417
Försäkring	24 654	20 182
Fastighetsskatt/avgift	35 930	35 840
Kommunikation och media		
Datakommunikation	41 760	41 760
Kabel-TV	24 940	24 392
	683 318	678 759

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsmaterial och -inventarier	1 849	950
Kontorsmtrl mm	694	785
Kundförluster	-	410
Riskkostnader	135	405
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	700	700
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	12 556	13 430
	15 934	16 680

Not 6 Personalkostnader

2020 2019

Vicevärd har varit Klaus Paulu och Kalevi Hoppula

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Kostnader för arvoden

Arvoden enligt stämmobeslut	18 100	17 850
Övrig ersättning till styrelse	29 000	21 800
Vicevärd	48 000	48 000
Bilersättningar	2 400	2 400
Sociala kostnader förtroendevalda	10 673	10 754
	<u>108 173</u>	<u>100 804</u>

Kostnader för löner

Övriga personalkostnader	126	617
	<u>108 299</u>	<u>101 421</u>

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Byggnader	187 160	182 258
Inventarier	4 748	3 669
	<u>191 908</u>	<u>185 927</u>

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Övriga ränteintäkter	119	163
Summa	<u>119</u>	<u>163</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	88 278	88 958
Övriga finansiella kostnader	-	276
Summa	<u>88 278</u>	<u>89 234</u>

Not 10 Årets resultat

	2020	2019
Årets resultat	77 684	47 117
Reservering till yttre underhållsfond	-72 000	-56 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	55 438	93 502
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>61 122</u>	<u>84 619</u>

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

Not 11 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	10 763 643	10 409 937
-Årets anskaffningar, ytterdörrar	-	411 598
-Årets utrangeringar, ytterdörrar	-	-57 892
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	10 763 643	10 763 643
 <i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-2 667 761	-2 543 395
-Årets utrangering, ytterdörrar	-	57 892
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-187 160	-182 258
Summa ackumulerade avskrivningar	-2 854 921	-2 667 761
 Bokfört värde byggnader	7 908 722	8 095 882
Bokfört värde mark	221 063	221 063
Summa bokfört värde byggnader och mark	8 129 785	8 316 945
 Taxeringsvärde byggnader (värde år 1986) :	8 029 000	8 029 000
Taxeringsvärde mark:	2 095 000	2 095 000

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	7 997	7 997
	7 997	7 997

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Comhem	16 596	6 228
Försäkringar	9 855	14 799
HSB Norr UH-plan	1 614	1 584
Telenor	-	10 440
	28 065	33 051

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 367 561	1 405 063
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	72 000	56 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-55 438	-93 502
Fondbehållning vid årets slut	1 384 123	1 367 561

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Stadshypotek	2021-10-30	1,34	1 652 864	1 692 864
Swedbank	2025-04-25	1,51	995 100	1 091 400
Swedbank	2024-09-25	1,11	1 310 000	1 310 000
Swedbank	2022-09-23	1,81	2 002 277	2 067 681
Totala skulder på bokslutsdagen			5 960 241	6 161 945
Nästa års amortering			-235 486	-216 989
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-940 960	-804 512
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			4 783 795	5 140 444
Totala skulder på bokslutsdagen			5 960 241	6 161 945
Avgår kortfristig del			-1 848 350	-1 179 989
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			4 111 891	4 981 956

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	235 486	216 989
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	1 612 864	963 000
	1 848 350	1 179 989

Not 17 Fond för inre underhåll

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Vid årets början	107 403	103 380
Årets avsättning	15 000	15 000
Uttag under året	-31 833	-10 977
Vid årets utgång	90 570	107 403

Not 18 Övriga skulder

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Personalens källskatt	6 630	13 095
Upplupna arbetsgivaravgifter	5 690	4 978
Momsskuld	7 599	-
	19 919	18 073

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Räntor	18 593	19 833
Förutbetalda avgifter/hyror	84 629	75 188
Borevision	13 300	13 300
El	13 137	14 245
	129 659	122 566

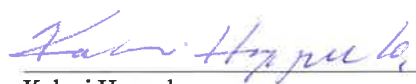
Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

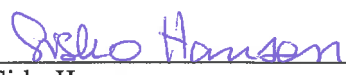
	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	10 344 000	10 344 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	10 344 000	10 344 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Haparanda 2021-03-19


Roger Lund


Klaus Paulu


Kalevi Hoppula


Sisko Hansen


Sari Persson

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har angivits 2021-04-01


Pia Andersson

BoRevision AB
Utsedd av föreningen/styrelsen samt av HSBs Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Hygget i Haparanda, org.nr. 7164158516

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Hygget 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. Revisornas 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 HSB brf Hygget 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

den 14 / 2021



Pia Andersson
Revisor
Av HSB Riksförbund
utsedd 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 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 sköt på så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningen medlemmar väljer. En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli vräkt. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna årsavgifter mm genom panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?

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