



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB:s Brf Manhem i Kalix
798200-0205

2020-01-01 - 2020-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Manhem i Kalix, 798200-0205 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 fastigheterna Manhem 19 och 32. På fastigheten har under 1960 uppförts två flerfamiljshus med adress Centrumvägen 56 och 58 och innehåller 55 bostadsrätter, 6 hyresrätter samt en lokal. Föreningen har sitt säte i Kalix kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar Nord. 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	18	504
2 rum och kök	18	1 029
3 rum och kök	22	1 696,5
4 rum och kök	3	295,5
Bostäder	61	3 525
Lokaler	1	137,5
Garageplatser	6	
Bilplatser med motorvärmare.	45	

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

Gjorda underhåll och investeringar

1990-1993	Rep badrum
2015	Underhåll av parkeringsplatser
2016	Underhåll av fasad
2019	Byte av värmeväxlare

Väsentliga händelser under året

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder. Påbörjat renovering av tak och hänggrännor, färdigställs under 2021.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2020-08-03. Vid besiktningen framkom inga större brister.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen byte av garageportar. Åtgärderna finansieras med egna medel.

Föreningen har under året momsregistrerats då föreningen bedriver momspliktig försäljning av individuellt mått och debiterad el.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 1% from 2020-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2021 och beslutat att höja årsavgifterna med 2% fr o m 2021-01-01. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 616 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Carina Jacobsson Selberg	ordförande
Johan Lidfeldt	vice ordförande
Ulf Sikström	sekreterare
Agneta Brännström	ledamot

Patrik Rönnqvist utsedd av HSB Norr

Suppleanter
Ulrika Karlsson
Jens Ståhl Hansson

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Carina Jacobsson Selberg och Ulf Sikström, samt suppleanterna Ulrika Karlsson och Jens Ståhl Hansson.

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Carina Jacobsson Selberg, Johan Lidfeldt, Agneta Brännström och Ulf Sikström, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Sara Granström, vald av föreningen samt HSBs Riksförbund utsedda revisionsbolag, BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Outi Sikström.

Representanter i HSB Norr's distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norr's distriktsstämma har varit Carina Jacobsson Selberg med Ulf Sikström som suppleant.

Väsentliga avtal

Avtalstyp

Datakommunikation
Kabel-TV
Administration
Fastighetsskötsel
El
Fjärrvärme
Försäkring

Leverantör

Telenor
ComHem
HSB Norr
HSB Norr
Luleå energi, Vattenfall
Vasa Värme i Kalix
Dina försäkringar

AM

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-05. Vid stämman deltog 8 medlemmar. Två inkomna motioner behandlades, nya parkeringsplatser och samlingslokal, båda motionerna avslogs.

Medlemsinformation

Under året har 4 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 58 (59) 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	2 290	2 293	2 279	2 260	2 276
Resultat efter fin.poster i tkr	77	143	11	249	-762
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	616	609	603	597	592
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	565	540	583	504	561
Låneskuld, kr/m2 totalyta	-	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	391	376	368	349	327
Sparande, kr/m2 totalyta*	25	50	3	79	
Soliditet i %**	70	72	75	76	67

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningen har inga lån.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	135 900	1 377 774	1 547 856	142 869
Egna lägenheter	-5 425			
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-05-05			142 868	-142 869
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-		
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		54 000	-54 000	
Årets resultat				76 775
Vid årets slut	130 475	1 431 774	1 636 724	76 775

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	1 636 724
Årets resultat	76 775
Totalt att disponera	1 713 499
<i>Styrelsen föreslår följande disposition:</i>	
Balanseras i ny räkning	1 713 499

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	2 289 574	2 293 481
Övriga rörelseintäkter	3	8 010	10 517
		2 297 584	2 303 998
Rörelsekostnader			
Drift	4	-2 068 593	-1 976 394
Underhåll	5	-	-41 961
Övriga externa kostnader	6	-25 624	-28 360
Personalkostnader	7	-110 369	-114 617
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-16 293	-
		-2 220 879	-2 161 332
Rörelseresultat		76 705	142 666
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	70	203
		70	203
Resultat efter finansiella poster		76 775	142 869
Resultat före skatt		76 775	142 869
Årets resultat	9	76 775	142 869

AM

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	10	531 131	547 424
Pågående nyanläggningar och förskott	11	1 235 665	-
		1 766 796	547 424
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		1 767 296	547 924
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	16
Aktuell skattefordran		54 003	54 003
Avräkning HSB Norr ek för		2 765 454	3 699 207
Övriga fordringar	12	15 695	15 695
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	98 921	112 961
		2 934 073	3 881 882
Summa omsättningstillgångar		2 934 073	3 881 882
SUMMA TILLGÅNGAR		4 701 369	4 429 806

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		130 475	130 475
Yttre underhållsfond	14	1 431 774	1 377 774
		<u>1 562 249</u>	<u>1 508 249</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 636 724	1 547 856
Årets resultat		76 775	142 869
		<u>1 713 499</u>	<u>1 690 725</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		3 275 748	3 198 974
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		358 642	143 842
Fond för inre underhåll	15	747 380	742 302
Övriga skulder	16	25 980	27 041
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	293 619	317 647
		<u>1 425 621</u>	<u>1 230 832</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 701 369	4 429 806

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. För Brf Manhem är merparten av byggnaden helt avskriven.

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.

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.

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 budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Avgifter	2 169 840	2 148 432
Hyresintäkter	124 650	131 316
Intäkter el*	77 771	91 547
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	4 495	11 144
Intäkter gemensamhetsutrymmen	3 000	1 200
	2 379 756	2 383 639

Avgår

Avsättning för fond för inre underhåll	-90 001	-90 001
Rabatter/Avdrag	-181	-157
	2 289 574	2 293 481

*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	7 858	8 293
Serviceavgift, övrigt	152	2 224
	8 010	10 517

Not 4 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	251 573	223 230
Snöröjning och halkbekämpning	98 807	97 394
Reparationer	91 813	49 486
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	172 774	192 238
Uppvärmning	596 468	610 352
Vatten	292 246	251 391
Renhållning	138 255	131 279
Förvaltningskostnader	202 984	203 373
Försäkring	42 451	37 480
Fastighetsskatt/avgift	41 048	41 048
Kommunikation och media		
Datakommunikation	92 700	92 700
Kabel-TV	47 474	46 423
	2 068 593	1 976 394

Not 5 Underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll installationer	-	41 961
	-	41 961

Not 6 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsmaterial och -inventarier	1 774	3 600
Kreditupplysningar	400	400
Kundförluster	60	60
Inkassokostnader	-	225
Bolagsverket mm	700	1 835
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	22 690	22 240
	25 624	28 360

Not 7 Personalkostnader

	2020	2019
Vicevärd har varit Mats Selberg		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för förtroendevalda</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	46 082	49 034
Vicevärd	36 000	36 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 000	3 000
Sociala kostnader förtroendevalda	24 413	26 583
	109 495	114 617
<i>Kostnader för fastighetsskötsel</i>		
Sociala kostnader	874	-
	110 369	114 617

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Övriga ränteintäkter	70	203
Summa	70	203

Not 9 Årets resultat

	2020	2019
Årets resultat	76 775	142 869
Reservering till yttre underhållsfond	-54 000	-71 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-	41 961
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	22 775	113 830

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

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	6 575 577	6 086 827
-Årets anskaffningar	-	488 750
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	6 575 577	6 575 577
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-6 086 827	-6 086 827
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-16 293	-
Summa ackumulerade avskrivningar	-6 103 120	-6 086 827
Bokfört värde byggnader	472 457	488 750
Bokfört värde mark	58 674	58 674
Summa bokfört värde byggnader och mark	531 131	547 424
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1961):	10 040 000	10 040 000
Taxeringsvärde mark:	2 840 000	2 840 000

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Investering i takrenovering	1 223 977	-
Investering i garageportar	11 688	-
Redovisat värde vid årets slut	1 235 665	-

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	15 695	15 695
	15 695	15 695

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Eldebitering	34 090	36 778
Försäkring	29 515	27 695
Kabeltv	12 031	11 851
Bredband	15 251	15 251
Övrigt	6 796	21 386
Momsfordran	1 238	-
	98 921	112 961

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 377 774	1 348 735
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	54 000	71 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-	-41 961
Fondbehållning vid årets slut	1 431 774	1 377 774

Not 15 Fond för inre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	742 302	700 523
Årets avsättning	90 001	90 001
Uttag under året	-84 923	-48 222
Vid årets utgång	747 380	742 302

Not 16 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	15 624	16 110
Upplupna arbetsgivaravgifter	10 356	10 931
	25 980	27 041

AM

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Förutbetalda avgifter/hyror	184 972	167 455
Borevision	9 700	9 320
El	20 363	20 971
Fjärrvärme	58 560	59 744
Renhållning	5 291	4 586
Snöröjning	10 983	8 946
Övrigt	3 750	46 625
	293 619	317 647

Not 18 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

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

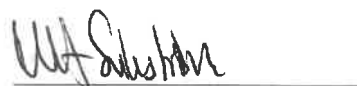
AM

Kalix 2021-04-28


Carina Jacobsson Selberg


Johan Lidfeldt

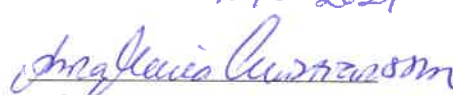

Agneta Brännström


Ulf Sikström


Patrik Rönnqvist

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


Sara Granström
Av föreningen vald revisor

10/5 2021

Anna Maria Christiansson
BoRevision AB
Utsedda av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Manhem i Kalix, org.nr. 7982000205

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Manhem i Kalix 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. Revisoremas 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

ulu

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 Manhem i Kalix 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.

Båtskärsnäs den 5 / 5 2021

10/5 2021



Anna Maria Christiansson

Sara Granström

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

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/anspråktagande 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 omförföring 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 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.