



ÅRSREDOVISNING

HSB:s Brf Porfyren i Kiruna

797300-0198

2019-01-01 - 2019-12-31

TM



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Porfyren i Kiruna, 797300-0198 får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Porfyren 2 och 4-7 samt 52,3 % av Luossavaara g:1. På fastigheten har under år 1961 uppförts nio hus med adress Porfyrvägen 4-20 och innehåller 207 bostadsrätter och 8 lokaler. Föreningen har sitt säte i Kiruna kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. 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	15	
2 rum och kök	42	
3 rum och kök	121	
4 rum och kök	27	
5 rum och kök	2	
Bostäder	207	12 954
Lokaler	8	383
Garageplatser	48	
Bilplatser med motorvärmare	42	
Bilplatser kallplatser	38	

Fastighetsskötsel och städning besöks av HSB Norr

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

Gjorda underhåll och investeringar

1971 Garagebyggnad	2018 Nytt sophus
1982 Energibesparande åtgärder	2018 Ventil och termostatbyten
1994 Ombyggn 92-94 fasad, fönster, balkonger, kök,bad	2018 Värmesystem
1995 Soprum	2018 Nyckelsystem
2005 Ombyggn lokal till hyreslägenhet	2018 Garageportar 48 st
2006 Ombyggn lokal till hyreslägenhet	
2006 Motorvärmarstyrning	
2010 Byte entré dörrar, bokningssystem tvättstugor	
2012 Relining källar avlopp	
2015 Branddörrar 20 st	
2015 Nya motorvärmare 20 st	

TM

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder. Inköp tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp, byte armaturer i trapphus och källare samt byte cylindrar i garage totalkostnad 854 222 kr. Fasadrenoveringar påbörjades 2018 och fortsatte 2019. Arbetet avbröts pga. brister i arbetsmiljön. Ventilationen i PV 20 har varit ur funktion i flera månader. Upphandling har påbörjats av nya takfläktar i samtliga hus.

Styrelsen genomför den stadgeenliga besiktningen kontinuerligt. Senast den genomfördes var 2019-09-19. Brister dokumenterades samt överlämnades till förvaltaren.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

Föreningen har sålt en lägenhet som tidigare hyrts ut.

Föreningen berörs ej av den pågående stadsomvandlingen.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 1 % from 2019-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2020 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår då till i genomsnitt 887 kr/m²bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 478 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 4 650 kr/år av lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Timo Vilgats	ordförande
Jim Nordström	vice ordförande
Eva Pettersson	sekreterare
Alexander Westergren	ledamot
Jukka Tampio	ledamot
Bertil Isaksson	ledamot
Markus Forsberg	ledamot
Jenny Kvist	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Jim Nordström och Eva Pettersson.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Jim Nordström, Eva Pettersson, Alexander Westergren och Timo Vilgats två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Niklas Landström med Leif Olsson som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Eva Ågren (sk) och Sofie Stålnacke. 

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Timo Vilgats och Jim Nordström som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28. Vid stämman deltog 13 medlemmar.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor Sverige AB
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Tekniska Verken i Kiruna

Medlemsinformation

Under året har 19 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 239 (238) 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.

De närmsta åren planerar styrelsen göra klart fasadrenoveringen samt måla garage och miljöstation. Byta fläktar på taken till fastigheterna.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	11 992	11 937	11 785	11 583	11 218
Resultat efter fin.poster i tkr	745	1 518	1 613	1 904	966
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	887	879	870	857	840
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	616	637	607	543	569
Låneskuld, kr/m2 totalyta	2 736	2 862	2 989	3 115	3 242
Genomsnittlig ränta lån i %	2,1	2,0	1,9	2,1	2,5
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	82	111	88	94	105
Sparande, kr/m2 totalyta *	208	215	232	258	186
Soliditet i %**	29,8	27,0	23,9	21,3	18,0

* Sparande=Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 36 486 811 kr. Under året har föreningen amorterat 1 687 448 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 22 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	578 163	-	1 476 063	11 490 035	1 518 029
Egna lägenheter	-4 052				
Inbetalda insatser	965 000				
Upplåtelseavgift	-960 948	960 948			
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2019-05-28				1 518 029	-1 518 029
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-854 222	854 222	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			478 000	-478 000	
Årets resultat					744 523
Vid årets slut	578 163	960 948	1 099 841	13 384 286	744 523

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	13 384 286
Årets resultat	744 523
Totalt att disponera	14 128 809

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **14 128 809**

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

TM

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 991 946	11 937 469
Övriga rörelseintäkter	3	54 764	491 051
		<u>12 046 710</u>	<u>12 428 520</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-8 217 743	-8 490 797
Underhåll	5	-854 222	-178 305
Övriga externa kostnader	6	-152 528	-103 076
Personalkostnader	7	-128 903	-138 069
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 172 657	-1 176 447
Övriga rörelsekostnader	9	-	-36 748
		<u>-10 526 053</u>	<u>-10 123 441</u>
Rörelseresultat		1 520 657	2 305 079
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	7 465	2 496
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-783 599	-789 546
		<u>-776 134</u>	<u>-787 050</u>
Resultat efter finansiella poster		744 523	1 518 029
Resultat före skatt		744 523	1 518 029
Årets resultat	12	744 523	1 518 029

T/M

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	43 766 764	44 894 659
Inventarier	14	53 964	98 726
Pågående nyanläggningar och förskott	15	1 317 113	1 317 113
		<u>45 137 841</u>	<u>46 310 498</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
Andra långfristiga fordringar	16	180 744	203 323
		<u>181 244</u>	<u>203 823</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>45 319 085</u>	<u>46 514 321</u>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		83 444	101 368
Aktuell skattefordran		-	57 247
Avräkning HSB Norr ek för		9 711 890	8 064 086
Övriga fordringar	17	873 304	4 804
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	362 317	929 841
		<u>11 030 955</u>	<u>9 157 346</u>
<i>Kassa och bank</i>	19	3 759	3 759
Summa omsättningstillgångar		<u>11 034 714</u>	<u>9 161 105</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>56 353 799</u>	<u>55 675 426</u>

TM

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		578 163	574 111
Upplåtelseavgift		960 948	-
Yttre underhållsfond	20	1 099 841	1 476 063
		<u>2 638 952</u>	<u>2 050 174</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		13 384 286	11 490 035
Årets resultat		744 523	1 518 029
		<u>14 128 809</u>	<u>13 008 064</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		<u>16 767 761</u>	<u>15 058 238</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	21,25	5 812 704	17 718 518
		<u>5 812 704</u>	<u>17 718 518</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	22	30 674 107	20 455 741
Leverantörsskulder		1 072 487	470 124
Aktuell skatteskuld		6 193	-
Fond för inre underhåll	23	380 328	391 759
Övriga skulder		-	4 860
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	1 640 219	1 576 186
		<u>33 773 334</u>	<u>22 898 670</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>56 353 799</u>	<u>55 675 426</u>

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

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

Finansiella tillgångar och skulder

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

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

Övriga tillgångar och skulder

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

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 377 kr/lgh för 2019, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 26 833 727 kr.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut fr o m 2015 och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

TM

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Avgifter	11 496 492	11 383 740
Hysesintäkter	504 075	558 597
Intäkter el	22 995	15 970
Intäkter vatten	-	4 027
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	37 130	44 266
Intäkter gemensamhetsutrymmen	10 250	10 000
	12 070 942	12 016 600
<i>Avgår</i>		
Avgiftsbortfall	-78 996	-78 996
Rabatter/Avdrag	-	-135
	11 991 946	11 937 469

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	7 100	9 450
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	47 664	481 601
	54 764	491 051

Not 4 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	1 377 371	982 665
Snöröjning och halkbekämpning	240 176	210 663
Reparationer	580 959	1 695 338
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	729 924	766 199
Uppvärmning	2 093 648	1 940 059
Vatten	1 005 328	936 555
Renhållning	445 117	324 357
Förvaltningskostnader	751 911	711 943
Försäkring	243 882	239 924
Fastighetsskatt/avgift	304 029	240 589
Kommunikation och media		
Datakommunikation	309 900	309 900
Kabel-TV	135 498	132 605
	8 217 743	8 490 797

Not 5 Underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	779 221	76 209
Utförd underhåll installationer	63 800	102 096
Utfört underhåll garage och parkering	11 201	-
	854 222	178 305

Not 6 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsmaterial och - inventarier	12 971	4 373
Telefon och porto mm, kreditupplysningar	2 400	6 400
Kundförluster	15 284	20 976
Risikkostnader	55 073	3 627
Bolagsverket, gåvor, kopiering årsredovisning	700	1 600
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	66 100	66 100
	152 528	103 076

Not 7 Personalkostnader

	2019	2018
Vicevärd har varit HSB Norr		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	95 320	98 400
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	500	1 500
Sociala kostnader förtroendevalda	26 894	30 927
	122 714	130 827
<i>Kostnader för löner</i>		
Löner för fastighetsskötsel	-	1 600
Sociala kostnader	-	503
Pensionskostnader	200	200
Övriga personalkostnader	5 989	4 939
	128 903	138 069

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019	2018
Byggnader	1 089 191	1 089 184
Inventarier	44 762	48 559
Markinventarier	38 704	38 704
	1 172 657	1 176 447

Not 9 Övriga rörelsekostnader

	2019	2018
Restvärdesavskrivning	-	36 748
	-	36 748

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Övriga ränteintäkter	7 465	2 496
Summa	7 465	2 496

TM

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	783 599	789 546
Summa	783 599	789 546

Not 12 Årets resultat

	2019	2018
Årets resultat	744 523	1 518 029
Reservering till yttre underhållsfond	-478 000	-479 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	854 222	178 305
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	1 120 745	1 217 334

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

Not 13 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	97 283 569	94 974 347
-Årets anskaffningar	-	1 242 842
-Omklassificering från pågående byggnation	-	1 181 021
-Årets utrangeringar		-114 641
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	97 283 569	97 283 569
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-52 584 110	-51 534 115
-Årets utrangering	-	77 893
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 127 895	-1 127 888
Summa ackumulerade avskrivningar	-53 712 005	-52 584 110
Bokfört värde byggnader	43 571 564	44 699 459
Bokfört värde mark	195 200	195 200
Summa bokfört värde byggnader och mark	43 766 764	44 894 659
Taxeringsvärde byggnader: Porfyren 2, Porfyren 6 (värdeår 1977)	37 145 000	28 275 000
Taxeringsvärde byggnader: Porfyren 4, Porfyren 5 (värdeår 1976)	33 706 000	26 141 000
Taxeringsvärde byggnader: Porfyren 7 (värdeår 1968)	8 571 000	6 285 000
Taxeringsvärde mark:	24 662 000	16 294 000

Not 14 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	305 292	347 216
Årets anskaffningar	-	50 559
Årets utrangering	-	-92 483
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	305 292	305 292
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-206 566	-250 490
Årets utrangering	-	92 483
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	-44 762	-48 559
Summa ackumulerade avskrivningar	-251 328	-206 566
Planenligt restvärde vid årets slut	53 964	98 726

Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början fasadrenovering	1 317 113	1 181 021
Omklassificering termostater, nyckelsystem	-	-1 181 021
Fasadrenovering	-	1 317 113
Redovisat värde vid årets slut	1 317 113	1 317 113

Not 16 Finansiella anläggningstillgångar

	2019-12-31	2018-12-31
Fordran Porfyrens Samfällighetsförening	203 323	225 902
Avgående	-22 579	-22 579
Redovisat värde vid årets slut	180 744	203 323

Not 17 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Såld brf 2207-3-21	868 500	-
Skattekonto	4 804	4 804
Redovisat värde vid årets slut	873 304	4 804

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Gemensamhetsel mv	7 813	4 570
Fastighetsförsäkring	256 101	243 882
Kabel-tv	34 704	33 868
Bredbandsbolaget	51 253	51 253
Fastighetsskötsel avtal	-	39 350
Företagsstöd	10 000	10 000
Ers vattenskada	-	544 512
Underhållsplan	2 446	2 406
Redovisat värde vid årets slut	362 317	929 841

Not 19 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	3 759	3 759
Redovisat värde vid årets slut	3 759	3 759

Not 20 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 476 063	1 175 368
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	478 000	479 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-854 222	-178 305
Fondbehållning vid årets slut	1 099 841	1 476 063

Not 21 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
SBAB	2020-06-08	2,15%	2 369 340	2 569 340
SBAB	2020-06-08	2,15%	2 671 260	2 882 640
SBAB	2020-06-08	2,10%	6 743 998	7 029 962
SBAB	2020-05-20	2,11%	6 815 489	7 101 453
SBAB	2021-10-11	2,01%	6 018 884	6 225 064
SBAB	2020-06-08	2,10%	5 933 920	6 182 900
SBAB	2020-05-20	2,11%	5 933 920	6 182 900
Totala skulder på bokslutsdagen			36 486 811	38 174 259
Nästa års amortering			-1 687 448	-1 687 448
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-6 749 792	-6 749 792
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			28 049 571	29 737 019
Totala skulder på bokslutsdagen			36 486 811	38 174 259
Avgår kortfristig del			-30 674 107	-20 455 741
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			5 812 704	17 718 518

Föreningen har kommunal borgen

Not 22 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	1 687 448	946 324
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	28 986 659	19 509 417
	30 674 107	20 455 741

Not 23 Fond för inre underhåll

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Vid årets början	391 759	416 479
Uttag under året	-11 431	-24 720
Vid årets utgång	380 328	391 759

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Räntor	29 497	32 082
Förutbetalda avgifter/hyror	959 597	912 256
Borevision	17 000	16 800
El	73 096	78 256
Fjärrvärme	270 674	284 048
Renhållning	35 384	32 242
Vatten	85 735	79 216
Snörenhållning	29 616	4 593
Bevakningskostnader	8 120	4 193
Arvoden styrelsen	99 000	99 000
Arvoden revisor	1 500	2 500
Arbetsgivaravgifter	31 000	31 000
	1 640 219	1 576 186

Not 25 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	-	-
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	-	-
<i>Eventualförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

7M

Kiruna 2020-04-23



Timo Vilgats



Eva Pettersson



Jukka Tampio



Jenny Kvist



Jim Nordström



Alexander Westergren



Bertil Isaksson



Markus Forsberg

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-04-23



Niklas Landström

Av föreningen vald revisor



Tommy Mårtensson

Av HSBs Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSBs brf Porfyren i Kiruna, org.nr. 797300-0198

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Porfyren i Kiruna för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om

årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSBs brf Porfyren i Kiruna för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

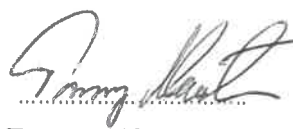
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

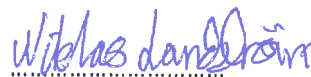
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Kiruna den 23 / 4 2020


Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Niklas Landström

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 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 överlåtas 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 överlåtas 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.