



ÅRSREDOVISNING

HSB:s Brf Sandstensberget i Kiruna

797300-0297

2019-01-01 - 2019-12-31



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Sandstensberget i Kiruna, 797300-0297 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 tidbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Björnen 7, mark innehas med tomträtt. På fastigheten har under år 1965-66 uppförts 5 hus med adress Gruvvägen 20-28 och innehåller 197 bostadsrätter och 3 lokaler. Föreningen har sitt säte i Kiruna kommun. Föreningen har mark som löper med tomträtt tom 2024-12-31.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Lägenhetstyp

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
1 rum och kök	63	
2 rum och kök	56	
3 rum och kök	78	
Bostäder	197	12 226
Lokaler	3	162
Garageplatser	35	
Bilplatser med motorvärmare.	110	

Underhåll

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

Gjorda underhåll och investeringar

1995 Stammar badrum, tvättstugor	2017 Lekplats
2002 Fönster	2017 Asfaltering
2005 Fasader, balkonger, ventilation	2017 Grillkåta, postboxar
2007-2008 Ny takbeläggning samtliga hus	2018 Lägenhetsdörrar
2010 Ombyggnad stammar	
2010 Motorvärmarstyrning	

TM

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder. Renovering bastuutrymme, inköp torktumlare kostnad 181 468kr.

Byte värmeväxklare och ledningssystem/central i samtliga hus pågår, avslutas 202003.

Styrelsen har ej genomfört den stadgeenliga besiktningen.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

De närmsta åren planerar styrelsen översyn av ledningssystem, värme i lägenheter.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2 % from 2018-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2020 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 638 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 164 000 kr överensstämmer med budget.

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:

Esbjörn Nilsson	ordförande
Kent Siverhall	viceordförande
Andreas Hermansson	sekreterare
Elisabeth Virkkunen	ledamot
Roland Lindmark	ledamot
Emma Jonsson	ledamot
Jaana Forsberg	ledamot
Jenny Kvist	utsedd av HSB Norr

Suppleanter
Stefan Taavo
Jan-Olof Berg

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Esbjörn Nilsson, Kent Siverhall, Andreas Hermansson och Elisabeth Virkkunen samt suppleanterna.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Kent Siverhall och Andreas Hermansson.

Revisorer

Revisorer har varit Stig Thorneus ordinarie och Örjan Lidman suppleant samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Ulla Almesten (sk) och Sara Andersson. 

Representanter i HSB Norrs distriktstämman

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktstämman väljs av styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-04. Vid stämman deltog 18 medlemmar.

Väsentliga avtal

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

Medlemsinformation

Under året har 14 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 221 (221) medlemmar. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet.

Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	<i>2019</i>	<i>2018</i>	<i>2017</i>	<i>2016</i>	<i>2015</i>
Nettoomsättning i tkr	9 034	9 079	8 826	8 823	8 853
Resultat efter fin.poster i tkr	1 095	1 166	1 171	823	1 116
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	638	638	625	625	625
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	575	562	537	509	519
Låneskuld, kr/m2 totalyta	301	330	227	252	277
Genomsnittlig ränta lån i %	2,0	1,6	2,1	2,1	2,1
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	180	181	186	204	283
Sparande, kr/m2 totalyta*	135	153	158	172	151
Soliditet i %**	63,8	62,7	63,9	60,7	58,0

*Sparande=Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 730 772 kr. Under året har föreningen amorterat 362 336 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 10 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	648 800	2 241 171	7 351 617	1 166 061
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2019-06-04			1 166 061	-1 166 061
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-181 468	181 468	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		164 000	-164 000	
Årets resultat				1 095 309
Vid årets slut	648 800	2 223 703	8 535 146	1 095 309

T.M.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

Belopp i kr

8 535 146

Årets resultat

1 095 309

Totalt att disponera

9 630 455

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning

9 630 455

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	9 034 454	9 079 119
Övriga rörelseintäkter	3	57 234	129 060
		<u>9 091 688</u>	<u>9 208 179</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-7 120 226	-6 967 576
Underhåll	5	-181 468	-329 640
Övriga externa kostnader	6	-142 607	-125 149
Personalkostnader	7	-81 670	-72 735
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-392 046	-394 267
Övriga rörelsekostnader	9	-	-97 869
		<u>-7 918 017</u>	<u>-7 987 236</u>
Rörelseresultat		1 173 671	1 220 943
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	1 698	1 792
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-80 060	-56 674
		<u>-78 362</u>	<u>-54 882</u>
Resultat efter finansiella poster		1 095 309	1 166 061
Resultat före skatt		1 095 309	1 166 061
Årets resultat	12	1 095 309	1 166 061

TM

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	13 674 349	14 058 198
Inventarier	14	17 173	25 370
Pågående nyanläggningar och förskott	15	1 908 627	-
		<u>15 600 149</u>	<u>14 083 568</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>15 600 649</u>	<u>14 084 068</u>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		45 538	17 125
Aktuell skattefordran		117 796	184 705
Avräkning HSB Norr ek för		3 330 281	3 442 971
Övriga fordringar	16	69 466	69 466
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	435 673	398 899
		<u>3 998 754</u>	<u>4 113 166</u>
<i>Kassa och bank</i>	18	75	75
Summa omsättningstillgångar		<u>3 998 829</u>	<u>4 113 241</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>19 599 478</u>	<u>18 197 309</u>

T/M

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		648 800	648 800
Yttre underhållsfond	19	2 223 703	2 241 171
		<u>2 872 503</u>	<u>2 889 971</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 535 146	7 351 617
Årets resultat		1 095 309	1 166 061
		<u>9 630 455</u>	<u>8 517 678</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		12 502 958	11 407 649
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	20,25	2 194 865	1 552 000
Övriga långfristiga skulder		6 000	4 800
		<u>2 200 865</u>	<u>1 556 800</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	21	1 535 907	2 541 108
Leverantörsskulder		1 471 122	807 868
Fond för inre underhåll	22	625 706	576 541
Övriga skulder	23	28 485	30 074
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	1 234 435	1 277 269
		<u>4 895 655</u>	<u>5 232 860</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 599 478	18 197 309

TM

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 slutförfallodatum 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 18 653 923 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 budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

TM

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Avgifter	7 799 496	7 799 496
Hysesintäkter	387 000	383 383
Intäkter el	465 583	444 182
Intäkter bredband	295 500	295 500
Intäkter kabel-tv	124 992	124 824
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	22 034	32 046
	9 094 605	9 079 431
<i>Avgår</i>		
Avsättning för fond för inre underhåll	-60 000	-
Rabatter/Avdrag	-151	-312
	9 034 454	9 079 119

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	5 700	5 150
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	51 534	123 910
	57 234	129 060

Not 4 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	647 953	615 072
Snöröjning och halkbekämpning	97 009	95 878
Reparationer	501 446	586 447
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	643 298	666 975
Uppvärmning	2 446 545	2 308 795
Vatten	731 004	711 280
Renhållning	463 195	467 211
Övrigt	2 000	2 000
Förvaltningskostnader	576 435	575 849
Försäkring	134 689	131 309
Tomträttsavgäld	171 796	171 796
Fastighetsskatt/avgift	276 169	209 260
Kommunikation och media		
Datakommunikation	296 959	296 786
Kabel-TV	131 728	128 918
	7 120 226	6 967 576

Not 5 Underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	181 468	147 811
Utförd underhåll installationer	-	152 719
Utfört underhåll mark	-	29 110
	181 468	329 640

TML

Not 6 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsmaterial och - inventarier	16 038	2 918
Telefon och porto, kreditupplysningar mm	2 585	13 468
Risikkostnader	3 675	1 925
Bolagsverket, gåvor	2 879	1 748
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	117 430	105 090
	142 607	125 149

Not 7 Personalkostnader

	2019	2018
Föreningen har inga anställda		

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Arvoden enligt stämmobeslut	52 500	50 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 000	3 000
Sociala kostnader förtroendevalda	17 360	16 345
	72 860	69 345

Kostnader för fastighetsskötsel

Löner för fastighetsskötsel	2 500	-
Sociala kostnader	550	-
Övriga personalkostnader	5 760	3 390
	81 670	72 735

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019	2018
Byggnader	250 028	250 029
Inventarier	8 197	10 420
Markinventarier	133 821	133 818
	392 046	394 267

Not 9 Övriga rörelsekostnader

	2019	2018
Restvärdesavskrivning lägenhetsdörrar	-	97 869
	-	97 869

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Övriga ränteintäkter	1 698	1 792
Summa	1 698	1 792

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	80 060	56 674
Summa	80 060	56 674

Not 12 Årets resultat

	2019	2018
Årets resultat	1 095 309	1 166 061
Reservering till yttre underhållsfond	-164 000	-272 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	181 468	329 640
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	1 112 777	1 223 701

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>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	36 193 060	32 810 521
-Årets anskaffningar	-	3 577 114
-Årets utrangeringar	-	-194 575
Summa ackumulerade anskaffningsvärde	36 193 060	36 193 060
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-22 134 862	-21 847 721
-Årets utrangering	-	96 706
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-383 849	-383 847
Summa ackumulerade avskrivningar	-22 518 711	-22 134 862
Redovisat värde vid årets slut	13 674 349	14 058 198
Taxeringsvärde byggnader: (värdeår 1966)	70 364 000	53 399 000
Taxeringsvärde mark med tomträtt	22 926 000	15 267 000

Not 14 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	148 401	233 672
Årets anskaffningar	-	28 623
Årets utrangering	-	-113 894
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	148 401	148 401
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-123 031	-226 505
Årets utrangering	-	113 894
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	-8 197	-10 420
Summa ackumulerade avskrivningar	-131 228	-123 031
Planenligt restvärde vid årets slut	17 173	25 370

Not 15 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	-	-
Investering Undercentraler	1 908 627	-
Redovisat värde vid årets slut	1 908 627	-

Not 16 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	69 466	69 466
	69 466	69 466

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Gemensamhetsel mv	16 191	10 903
Bredbandsbolaget	49 252	49 252
Fastighetsförsäkring	154 893	134 689
Kabel-tv	33 736	32 926
Tomträttsavgäld, Arrendeavgift	44 949	44 949
Telefoni	-	86
Förvaltartjänst Riksbyggen	38 868	37 500
Tekniskförvaltning Riksbyggen	91 449	88 594
Nyckelhantering	6 335	-
	435 673	398 899

Not 18 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	75	75
	75	75

Not 19 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Fondbehållning vid årets början	2 241 171	2 298 811
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	164 000	272 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-181 468	-329 640
Fondbehållning vid årets slut	2 223 703	2 241 171

Not 20 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	2022-01-30	1,99%	730 917	770 969
Stadshypotek	2020-03-09	2,35%	1 447 855	1 722 139
Stadshypotek	2021-12-01	1,78%	1 552 000	1 600 000
Totala skulder på bokslutsdagen			3 730 772	4 093 108
Nästa års amortering			-362 336	-362 336
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 449 344	-1 449 344
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			1 919 092	2 281 428
Totala skulder på bokslutsdagen			3 730 772	4 093 108
Avgår kortfristig del			-1 535 907	-2 541 108
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			2 194 865	1 552 000

Föreningen har kommunal borgen

TM

Not 21 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	362 336	48 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	1 173 571	2 493 108
	1 535 907	2 541 108

Not 22 Fond för inre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	576 541	621 661
Årets avsättning	60 000	-
Uttag under året	-10 835	-45 120
Vid årets utgång	625 706	576 541

Not 23 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	16 650	16 000
Upplupna arbetsgivaravgifter	11 835	11 194
Övriga kortfristiga skulder	-	2 880
	28 485	30 074

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntor	5 084	7 313
Förutbetalda avgifter/hyror	730 779	727 666
Borevision	16 200	15 900
El	67 273	75 243
Fjärrvärme	297 011	339 321
Vatten	62 265	59 356
Renhållning	45 010	43 657
Snörenhållning	10 813	8 813
	1 234 435	1 277 269

Not 25 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	13 951 000	13 951 000

Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut

13 951 000 13 951 000

Eventalförpliktelser

Inga Inga

TW

Kiruna 2020-05-26

Esbjörn Nilsson



Andreas Hermansson



Thomas Stålnacke



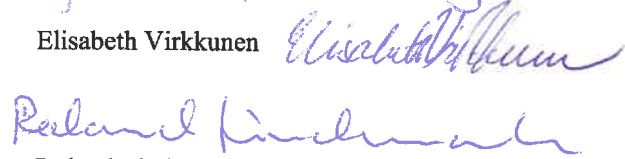
Emma Jonsson



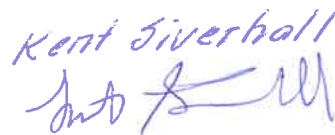
Jaana Forsberg



Elisabeth Virkkunen



Roland Lindmark



Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-06-03

Stig Thorneus

Av föreningen vald revisor



Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSBs brf Sandstensberget i Kiruna, org.nr. 797300-0297

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Sandstensberget 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. Revisorerans 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 HSBs brf Sandstensberget 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 revisionssed 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 316 2020



Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Stig Thorneus

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 ärvas 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. Innehåller 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.