



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB:s Brf Sandstensberget i Kiruna
797300-0297

2020-01-01 - 2020-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Sandstensberget i Kiruna, 797300-0297 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 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 Protector försäkring. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Lägenhetstyp

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m2
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 Stamar 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 stamar	2020 Underhållscentraler värme och vatten
2010 Motorvärmastyrning	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder. Genomgång samtliga tak med förhöjda takluckor och utbytta stosas samt trapppricke till hus 26, Eplan, kostnad 133 464kr, samt ny torktumlare till hus 26, kostnad 71 883kr.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2020-08-24 utförd av Riksbyggen.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

De närmsta åren planerar styrelsen balkonger och hissar.

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

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2 % from 2018-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2021 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 638 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 256 000 kr överensstämmer med underhållsplan.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 4 730 kr/år av lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Per-Olof Hannlöv	ordförande
Kent Siverhall	viceordförande
Markus Johansson	sekreterare
Linda Kemi	ledamot
Roland Lindmark	ledamot
Jan-Olof Bergh	ledamot
Jenny Kvist	utsedd av HSB Norr tom feb 2021
Maria Winsa	utsedd av HSB Norr from mars 2021

Suppleanter
Stefan Taavo

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Roland Lindmark och Jan-Olof Bergh, samt suppleanten.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Per-Olof Hannlöv och Kent Siverhall.

Revisorer

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

Valberedning

Valberedning har varit Rolf Gunnelbrand (sk) och Levente Banfi.

12

Representanter i HSB Norrs distriktstämman

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktstämman väljs av styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-10. Vid stämman deltog 23 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 21 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 226 (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

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	8 915	9 034	9 079	8 826	8 823
Resultat efter fin.poster i tkr	926	1 095	1 166	1 171	823
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	638	638	638	625	625
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	580	575	562	537	509
Låneskuld, kr/m2 totalyta	272	301	330	227	252
Genomsnittlig ränta lån i %	2,1	2,0	1,6	2,1	2,1
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	184	180	181	186	204
Sparande, kr/m2 totalyta*	123	-42	153	158	172
Soliditet i %**	68,7	63,8	62,7	63,9	60,7

*Sparande=Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 368 436 kr. Under året har föreningen amorterat 362 336 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 9 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	2 223 703	8 535 146	1 095 309
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-06-10			1 095 309	-1 095 309
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-205 347	205 347	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		256 000	-256 000	
Årets resultat				925 531
Vid årets slut	648 800	2 274 356	9 579 802	925 531

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

Belopp i kr

9 579 802

Årets resultat

925 531

Totalt att disponera

10 505 333

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning

10 505 333

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	8 915 415	9 034 454
Övriga rörelseintäkter	3	76 800	57 234
		8 992 215	9 091 688
Rörelsekostnader			
Drift	4	-7 184 043	-7 120 226
Underhåll	5	-205 347	-181 468
Övriga externa kostnader	6	-117 931	-142 607
Personalkostnader	7	-87 559	-81 670
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-398 423	-392 046
		-7 993 302	-7 918 017
Rörelseresultat		998 913	1 173 671
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	822	1 698
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-74 204	-80 060
		-73 382	-78 362
Resultat efter finansiella poster		925 531	1 095 309
Resultat före skatt		925 531	1 095 309
Årets resultat	11	925 531	-1 095 309

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	12,24	15 492 870	13 674 349
Inventarier	13	11 449	17 173
Pågående nyanläggningar och förskott	14	-	1 908 627
		<u>15 504 319</u>	<u>15 600 149</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>15 504 819</u>	<u>15 600 649</u>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 040	45 538
Aktuell skattefordran		110 665	117 796
Avräkning HSB Norr ek för		3 491 596	3 330 281
Övriga fordringar	15	69 466	69 466
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	365 450	435 673
		<u>4 038 217</u>	<u>3 998 754</u>
<i>Kassa och bank</i>	17	75	75
Summa omsättningstillgångar		<u>4 038 292</u>	<u>3 998 829</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>19 543 111</u>	<u>19 599 478</u>

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		648 800	648 800
Yttre underhållsfond	18	2 274 356	2 223 703
		2 923 156	2 872 503
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 579 802	8 535 146
Årets resultat		925 531	1 095 309
		10 505 333	9 630 455
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		13 428 489	12 502 958
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	24 19	650 813	2 194 865
Övriga långfristiga skulder		6 000	6 000
		656 813	2 200 865
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	20	2 717 623	1 535 907
Leverantörsskulder		785 447	1 471 122
Fond för inre underhåll	21	674 814	625 706
Övriga skulder	22	33 931	28 485
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	1 245 994	1 234 435
		5 457 809	4 895 655
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 543 111	19 599 478

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 och markanläggningar

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 1 429 kr/lgh för 2020, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Föreningen har sedan tidigare 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 och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Avgifter	7 799 496	7 799 496
Hysesintäkter	387 900	387 000
Intäkter el*	329 760	465 583
Intäkter bredband	295 500	295 500
Intäkter kabel-tv	125 048	124 992
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	37 803	22 034
	8 975 507	9 094 605
<i>Avgår</i>		
Avsättning för fond för inre underhåll	-60 000	-60 000
Rabatter/Avdrag	-92	-151
	8 915 415	9 034 454

*Fr.o.m. 2020-07-01 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	6 460	5 700
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	70 340	51 534
	76 800	57 234

Not 4 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	582 953	647 953
Snöröjning och halkbekämpning	163 856	97 009
Reparationer	512 189	501 446
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	569 580	643 298
Uppvärmning	2 409 892	2 446 545
Vatten	796 890	731 004
Renhållning	532 663	463 195
Övrigt	2 000	2 000
Förvaltningskostnader	572 380	576 435
Försäkring	154 893	134 689
Tomträttsavgäld	171 796	171 796
Fastighetsskatt/avgift	283 300	276 169
Kommunikation och media		
Datakommunikation	296 700	296 959
Kabel-TV	134 951	131 728
	7 184 043	7 120 226

Not 5 Underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen torktumlare	71 883	181 468
Utfört underhåll huskropp tak, montering räcken	133 464	
	205 347	181 468

Not 6 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsmaterial och - inventarier	5 502	16 038
Telefon och porto, kreditupplysningar mm	11 638	2 585
Kundförluster	30 697	-
Riskkostnader	2 025	3 675
Bolagsverket, gåvor	3 940	2 879
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	64 129	117 430
	117 931	142 607

Not 7 Personalkostnader

	2020	2019
Föreningen har inga anställda		

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Arvoden enligt stämmobeslut	63 100	52 500
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 000	3 000
Sociala kostnader förtroendevalda	20 399	17 360
	86 499	72 860

Kostnader för fastighetsskötsel

Löner för fastighetsskötsel	-	2 500
Sociala kostnader	-	550
Övriga personalkostnader	1 060	5 760
	87 559	81 670

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Byggnader	338 478	250 028
Inventarier	5 724	8 197
Markinventarier	54 221	133 821
	398 423	392 046

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Övriga ränteintäkter	822	1 698
Summa	822	1 698

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	74 048	80 060
Övriga finansiella kostnader	156	-
Summa	74 204	80 060

Not 11 Årets resultat

	2020	2019
Årets resultat	925 531	-1 095 309
Reservering till yttre underhållsfond	-256 000	-164 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	205 347	181 468
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	874 878	-1 077 841

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

Not 12 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
- Vid årets början	36 193 060	36 193 060
- Årets anskaffningar	2 211 220	-
- Årets uttrangeringar	-116 562	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde	38 287 718	36 193 060
 <i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
- Vid årets början	-22 518 711	-22 134 862
- Årets uttrangering	116 562	-
- Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-392 699	-383 849
Summa ackumulerade avskrivningar	-22 794 848	-22 518 711
 Redovisat värde vid årets slut	15 492 870	13 674 349
 Taxeringsvärde byggnader: (värdeår 1966)	70 364 000	70 364 000
Taxeringsvärde mark med tomträtt	22 926 000	22 926 000

Not 13 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	148 401	148 401
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	148 401	148 401
 <i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-131 228	-123 031
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	-5 724	-8 197
Summa ackumulerade avskrivningar	-136 952	-131 228
Planenligt restvärde vid årets slut	11 449	17 173

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början Undercentraler	1 908 627	-
Omklassificering Undercentraler	-1 908 627	1 908 627
Redovisat värde vid årets slut	-	1 908 627

Not 15 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	69 466	69 466
	69 466	69 466

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Gemensamhetsel mv	6 376	16 191
Bredbandsbolaget	49 252	49 252
Fastighetsförsäkring	142 833	154 893
Kabel-tv	34 178	33 736
Tomträttsavgäld, Arrendavgift	44 949	44 949
Förvalartjänst Riksbyggen avslut 2021-02-28	25 912	38 868
Tekniskförvaltning Riksbyggen avslut 2021-02-28	60 966	91 449
Nyckelhantering	-	6 335
Moms	984	-
	365 450	435 673

Not 17 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa	75	75
	75	75

Not 18 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Fondbehållning vid årets början	2 223 703	2 241 171
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	256 000	164 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-205 347	-181 468
Fondbehållning vid årets slut	2 274 356	2 223 703

Not 19 Skulder till kreditinstitut

	Ränte konv. datum	Ränta	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	2022-01-30	1,99%	690 865	730 917
Stadshypotek	2021-03-09	1,90%	1 173 571	1 447 855
Stadshypotek	2021-12-01	1,78%	1 504 000	1 552 000
Totala skulder på bokslutsdagen			3 368 436	3 730 772
Nästa års amortering			-362 336	-362 336
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 312 202	-1 449 344
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			1 693 898	1 919 092
Totala skulder på bokslutsdagen			3 368 436	3 730 772
Avgår kortfristig del			-2 717 623	-1 535 907
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			650 813	2 194 865

Föreningen har kommunal borgen

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	362 336	362 336
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	2 355 287	1 173 571
	2 717 623	1 535 907

Not 21 Fond för inre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	625 706	576 541
Årets avsättning	60 000	60 000
Uttag under året	-10 891	-10 835
Vid årets utgång	674 815	625 706

Not 22 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	19 992	16 650
Upplupna arbetsgivaravgifter	13 939	11 835
	33 931	28 485

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntor	3 516	5 084
Förutbetalda avgifter/hyror	720 649	730 779
Borevision	16 500	16 200
El	71 501	67 273
Fjärrvärme	316 131	297 011
Vatten	67 249	62 265
Renhållning	50 448	45 010
Snörenhållning	-	10 813
	1 245 994	1 234 435

Not 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	13 951 000	13 951 000

Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut

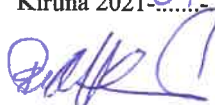
13 951 000 13 951 000

Eventalförpliktelser

Inga Inga

Föreningen har kommunal borgen

Kiruna 2021-04-20



Per-Olof Hamnlöv



Kent Siverhall



Markus Johansson



Linda Kemi

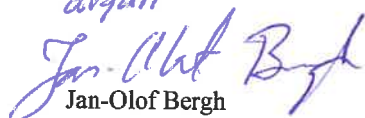


Maria Winsa
avgift

Jenny Kvist



Roland Lindmark



Jan-Olof Bergh

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-04-20



Stig Thorneus

Av föreningen vald revisor



Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Richard Ohlsson

210519

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 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *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 uppger, 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. Risker 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 20 / 4 2021



Richard Ohlsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor
210519



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 (förskotshyror, 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 föreningen kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse att föreningens ekonomi sköt på så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningen medlemmar väljer. En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli vräkt. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna årsavgifter mm genom panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?

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