



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB bostadsrättsförening Snöklockan i Luleå
797000-0472

2020-01-01 - 2020-12-31 

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Snöklockan i Luleå, 797000-0472 får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Snöklockan 16. På fastigheten har under 1961 uppförts 3 flerfamiljshus med adress Källgatan 5-7, Sjögatan 5 och 7 A-B och innehåller 90 bostadsrätter. Föreningens säte är i Luleå kommun

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar Nord. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
1 rum och kök	24	756
2 rum och kök	30	1 566
3 rum och kök	36	2 655
Bostäder	90	4 977
Garageplatser	28	
Bilplatser med motorvärmare.	39	

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

Gjorda underhåll och investeringar

1993	Omb badrum ink stambyte	2012	Målning sophus, förrådsbyggnad och staket
2000	Omb ventilation	2013	Målning av fasadelement och plåtdetaljer
2006	Gemensamhetsel	2014	Byte och injustering av stamventiler
2007	Motorvärmarstyrning	2015	Ny takbeläggning på samtliga huskroppar samt sophus
2009	Fasadrenovering samt ommålning trapphus	2015	Underhåll av tegelfasad samtliga huskroppar
2011	Belysning trapphus och källare	2017	Renovering bastu med tillhörande relax.
2011	Målning tvättstugor ink ny tvättutrustning	2017	Ommålning av källargångar samt tvättstugor
2011	Nya garageportar	2019	Tilläggsisolering på vindsbjälklag
		2019	Byte av styr och reglerteknik i undercentral
		2019	Installation av värmekabel i hänggrännor och struprör

OK

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört större underhållsåtgärder och investeringar:

- Påbörjan av upprustning utvändig miljö enligt bygglov.
- Ny källaringång till undercentral

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen, endast brister av mindre karaktär.

Styrelsen reviderar och uppdaterar årligen den digitala underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen följande större åtgärder.

- Omfattande upprustning av fastighetens yttre miljö.
- Anläggning av parkering med 17 bilplatser och motorvärmare.

Planerade åtgärder avses finansieras med egna- och lånade medel

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

Ekonomi

Styrelsen har fastställt budgeten för 2021 och beslutat att höja årsavgifterna med 4%.

Vid jämförelse med andra HSB bostadsrättsföreningar byggda på 60-70 talet är föreningens driftskostnader/m2 något högre. Medlemmarnas månadsavgift/m2 är lägre och föreningens låneskuld/m2 är väsentligt lägre än jämförbara HSB föreningar.

Årets avsättning till underhållsfond 84 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Marknadsanalys

Föreningens ekonomi har granskats av företaget allabrf.se. Ett företag som är helt oberoende från förvaltare, mäklare, banker och andra aktörer. Vid analysen av brf Snöcklockan har bokslut, belåning, avgiftsnivå, kassaflöde, rörelsekostnader och räntekänslighet legat till grund för tilldelning av betyget A+. Högsta betyg är A++ och lägsta betyg är C.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Edde Hjerpe	ordförande
Ulf Gyllefjord	vice ordförande
Iris Fredriksson	sekreterare
Milla Barsk	ledamot
Per-Erik Wallin	ledamot
Joel Bergström	ledamot
Mikael Björk	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Edde Hjerpe, Per-Erik Wallin och Ulf Gyllefjord.

94

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Edde Hjerpe, Ulf Gylleford, och Iris Fredriksson, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Erik Björmfot, vald av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Henrik Eriksson .

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Edde Hjerpe samt Ulf Gylleford som suppleant.

Studie och fritidsverksamhet

Studieorganisatör har varit Edde Hjerpe

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-03-26. Vid stämman deltog 13 medlemmar.

Väsentliga avtal

Avtalstyp	Leverantör
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Luleå energi

Medlemsinformation

Under året har 12 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 128 (127) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	3 225	3 152	3 118	3 094	3 090
Resultat efter fin.poster i tkr	480	597	579	-213	577
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	553	537	527	527	520
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	494	453	457	531	452
Låneskuld, kr/m2 totalyta	328	337	346	355	420
Genomsnittlig ränta lån i %	1,6	1,3	1,3	1,4	1,8
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	168	152	135	119	185
Likviditet i %*	156	108	243	144	281
Soliditet**	66	63	58	50	51
Sparande, kr/m2 totalyta***	128	149	142	62	

* Likviditet = Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder

QM

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

*** Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 1 631 651 kr. Under året har föreningen amorterat 44 652 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på ca 36,5 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	196 065	754 479	2 118 899	596 713
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-03-26			596 714	-596 713
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-		
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		84 000	-84 000	
Årets resultat				480 447
Vid årets slut	196 065	838 479	2 631 613	480 447

Egen kontroll

Brf Snöklockan har ansvar för dokumentation av sin verksamhet enligt de krav myndigheterna beslutat. Luleå kommun är tillsynsmyndighet och utför inspektion av föreningens tekniska verksamhet och egen kontroll.

Framtidsutveckling

De bostadsrätter som kommer ut på den öppna marknaden till försäljning är eftertraktade objekt. Prisbilden för bostadsrätter är gynnsam för föreningens medlemmar med en god värdetillväxt.

Framtidsvision

Bostadsrättsföreningen Snöklockan skall vara ett trivsamt bostadsområde med attraktiva lägenheter. Med god boendekomfort för medlemmarna skall föreningen verka för självförsörjning inom energiområdet.

Mål

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Snöklockan skall med bibehållen god ekonomi förverkliga framtidsvisionen och stimulera till inflyttning av nya medlemmar i föreningen.

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	2 631 613
Årets resultat	480 447
Totalt att disponera	3 112 060

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning

3 112 060

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

OK

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	3 224 621	3 151 687
Övriga rörelseintäkter	3	6 254	4 707
		<u>3 230 875</u>	<u>3 156 394</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-2 457 849	-2 255 437
Övriga externa kostnader	5	-40 822	-40 366
Personalkostnader	6	-77 142	-80 136
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-154 522	-143 976
Övriga rörelsekostnader		-	-18 548
		<u>-2 730 335</u>	<u>-2 538 463</u>
Rörelseresultat		500 540	617 931
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		181	214
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-20 274	-21 432
		<u>-20 093</u>	<u>-21 218</u>
Resultat efter finansiella poster		480 447	596 713
Resultat före skatt		480 447	596 713
Årets resultat	9	480 447	596 713

94

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	4 203 617	4 358 139
		4 203 617	4 358 139
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		450	450
		450	450
Summa anläggningstillgångar		4 204 067	4 358 589
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		169	2 473
Avräkning HSB Norr ek för		1 953 904	1 345 527
Övriga fordringar	11	14 237	829
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	134 402	132 497
		2 102 712	1 481 326
Summa omsättningstillgångar		2 102 712	1 481 326
SUMMA TILLGÅNGAR		6 306 779	5 839 915

QM

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		196 065	196 065
Yttre underhållsfond	13	838 479	754 479
		<u>1 034 544</u>	<u>950 544</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 631 613	2 118 899
Årets resultat		480 447	596 713
		<u>3 112 060</u>	<u>2 715 612</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		4 146 604	3 666 156
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10,14	804 378	807 273
		<u>804 378</u>	<u>807 273</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	827 273	869 030
Leverantörsskulder		119 062	98 304
Aktuell skatteskuld		14 150	9 470
Övriga skulder	16	29 292	33 626
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	366 020	356 056
		<u>1 355 797</u>	<u>1 366 486</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 306 779	5 839 915

9K

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 BFNR 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 1,3 % 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.

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.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder

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

Intäktsredovisning

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

Fastighetsskatt/kommunal avgift

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent.

Yttre underhållsfond

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

GM

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Avgifter	2 754 720	2 674 704
Hysesintäkter	220 342	187 500
Intäkter el	95 902	134 128
Intäkter bredband	135 000	135 000
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	18 657	20 375
	<u>3 224 621</u>	<u>3 151 707</u>
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-	-20
	<u>3 224 621</u>	<u>3 151 687</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	6 254	4 707
	<u>6 254</u>	<u>4 707</u>

Not 4 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	284 620	292 262
Snöröjning och halkbekämpning	51 378	62 621
Reparationer	296 151	78 029
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	204 419	215 962
Uppvärmning	491 725	499 299
Vatten	233 029	189 113
Renhållning	126 246	128 228
Förvaltningskostnader	320 808	354 723
Försäkring	55 617	49 281
Fastighetsskatt/avgift	145 050	140 370
Kommunikation och media		
Datakommunikation	140 259	139 605
Kabel-TV	108 547	105 944
	<u>2 457 849</u>	<u>2 255 437</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsmaterial och - inventarier	3 274	2 600
Kreditupplysningar och kontorsmaterial	4 804	5 376
Kundförluster	6	-
Bank - och konsultkostnader	420	390
Bolagsverket, övrigt	1 318	1 000
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	31 000	31 000
	<u>40 822</u>	<u>40 366</u>

OK

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Vicevärd har varit HSB Norr		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	61 200	64 900
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	4 000	4 000
Sociala kostnader förtroendevalda	9 732	11 036
	<u>74 932</u>	<u>79 936</u>
<i>Kostnader för löner</i>		
Pensionskostnader	200	200
Övriga möteskostnader personal	2 010	
	<u>77 142</u>	<u>80 136</u>

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Byggnader	154 522	143 976
	<u>154 522</u>	<u>143 976</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	20 274	21 366
Övriga finansiella kostnader	-	66
Summa	<u>20 274</u>	<u>21 432</u>

Not 9 Årets resultat

	2020	2019
Årets resultat	480 447	596 713
Reservering till yttre underhållsfond	-84 000	-82 000
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>396 447</u>	<u>514 713</u>

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

94

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
- Vid årets början	11 755 748	11 215 834
- Årets anskaffningar		575 000
- Årets utrangeringar		-35 086
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	11 755 748	11 755 748
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
- Vid årets början	-7 636 379	-7 508 941
- Årets utrangering		16 538
- Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-154 522	-143 976
Summa ackumulerade avskrivningar	-7 790 901	-7 636 379
Bokfört värde byggnader	3 964 847	4 119 369
Bokfört värde mark	238 770	238 770
Summa bokfört värde byggnader och mark	4 203 617	4 358 139
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1961):	34 607 000	34 607 000
Taxeringsvärde mark:	14 437 000	14 437 000

Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga kortfristiga fordringar moms	13 408	-
Skattekonto	829	829
	14 237	829

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Gemensamhetsel	35 900	44 297
Försäkring	40 707	35 266
Kabeltv	27 496	27 136
Bredband	22 501	22 501
Övrigt	7 798	3 297
	134 402	132 497

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Fondbehållning vid årets början	754 479	672 479
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	84 000	82 000
Fondbehållning vid årets slut	838 479	754 479

Not 14 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Swedbank	2021-08-25	1,45	807 273	844 378
Swedbank	2025-04-25	0,97	824 378	831 925
Totala skulder på bokslutsdagen			1 631 651	1 676 303
Nästa års amortering			-44 652	-44 652
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-178 608	-178 608
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			1 408 391	1 453 043
Totala skulder på bokslutsdagen			1 631 651	1 676 303
Avgår kortfristig del			-827 273	-869 030
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			804 378	807 273

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	44 652	44 652
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	782 621	824 378
	827 273	869 030

Not 16 Övriga skulder

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Personalens källskatt	19 560	20 670
Upplupna arbetsgivaravgifter	9 732	11 036
Momsskuld	-	-
Övriga kortfristiga skulder	-	1 920
	29 292	33 626

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Räntor	1 611	2 411
Förutbetalda avgifter/hyror	259 822	241 714
Borevision	9 400	9 400
El	21 701	19 855
Fjärrvärme	64 923	65 350
Övrigt	8 563	17 326
	366 020	356 056

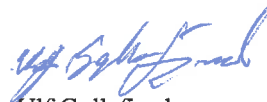
Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	2 000 000	3 000 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	2 000 000	3 000 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

OK

Luleå 2021-02-25


Edde Hjerpe


Ulf Gyllefjord


Iris Fredriksson


Milla Barsk

Per-Erik Wallin


Joel Bergström

Mikael Björk



Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-03-24


Erik Björnfot
Av föreningen vald revisor


Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Snöklockan i Luleå, org.nr. 7970000472

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Snöklockan i Luleå 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. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Snöklöckan i Luleå för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

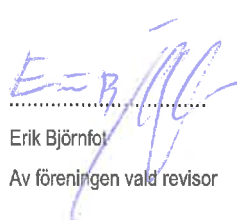
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar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

Luleå den 24/3 2021



Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Erik Björnfot
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/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (tex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslån samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll 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 den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom 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 av 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. En 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 tidbegränsning. 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 med 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 föreningens 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.