

Årsredovisning för

Brf Stålet

797000-0134

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Stålet, 797000-0134 får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Kamreraren 1-14, Gjutaren 2-7 och Grindvaken 2-11 i Luleå Kommun. På fastigheterna finns 30 byggnader och 120 lägenheter uppförda. På fastigheterna har under 1947-55 uppförts byggnader med adress Läraregatan 20-27, Långgatan 40-42, Ringgatan 40-53, Storstigen 19-23 och Yrkesgatan 44-56. Föreningen har sitt säte i Luleå Kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m2
Bostäder	120	7 200
Garageplatser	54	

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

Gjorda underhåll och investeringar

2014	Rörinstallationer	2018	Relining
2014	Fjärrvärmeanslutning	2018	Energioptimering
2015	Rörinstallationer	2019	Armaturbyte
2016	Målning och fasadenovering	2020	Trapphusrenovering samt markarbeten kring garage

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Slutfört renovering av trapphus
- Påbörjat markarbeten kring garage

De närmsta åren planerar styrelsen följande större åtgärder:

- Målning av hus
- Forsättning av markarbeten
- Planering av en samlingslokal

Planerade åtgärder ska finansieras med egna och lånade medel.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 200kr/ bostadsrätt/månad from 2020-07-01. Styrelsen har fastställt budgeten för



2021 och beslutat att inte höja årsavgifterna. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 680 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 237 800 kr överensstämmer med budget.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Ulf Bergström	ordförande
Jan Bäckström	vice ordförande
Maria Hallqvist	sekreterare
Joel Domeij	ledamot

Suppleanter

Susanne Hjelte
Linda Köhler
Jonas Lindström

Kjell Öberg	Avgått under året (ledamot)
Ola Strand	Avgått under året (suppleant)
Linda Eitzenberger	Avgått under året (suppleant)

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Maria Hallqvist, samt bland suppleanterna Susanne Hjelte, Linda Köhler och Jonas Lindström.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Ulf Bergström, Jan Bäckström, Maria Hallqvist, och Joel Domeij, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Ulf Sundbom, vald av föreningen samt utsedd revisor från KPMG.

Valberedning

Valberedning har varit Hans Manderstedt (sammankallande) samt Siv Andersson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16. Vid stämman deltog 34 medlemmar.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Telenor
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Luleå Energi



Medlemsinformation

Under året har 11 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 135 (138) medlemmar.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	5 314	5 223	5 194	5 199	4 986
Resultat efter fin.poster i tkr	-514	-262	720	670	137
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	680	660	660	660	630
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	537	489	409	-	-
Låneskuld, kr/m2 totalyta	3 141	2 842	2 879	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	1,0	1,2	1,6	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	101	145	165	-	-
Soliditet i %*	8,5	9,8	11,0	8,4	6,0
Sparande, kr/m2 totalyta**	139	104	171	-	-

* Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

** Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

Vissa jämförelsetal mellan år 2016 till 2017 saknas och full jämförbarhet mellan åren är inte möjlig.

År 2020 skiljer sig beräkningen av nyckeltalen något från tidigare år på grund av att det tidigare år räknats med en lokalyta om 864 kvm i den totala ytan. Föreningen har i dagsläget inga lokaler, det som tidigare utgjorde denna yta var garage.

År 2020 har endast yta för bostäder räknas med i totalytan.

Nedan följer omräknade nyckeltal för år 2019, baserat på samma totalyta som i beräkningen för nyckeltalen 2020 (7200 kvm).

- Driftskostnad, kr/m2 totalyta: 548 kr (489 kr)
- Låneskuld, kr/m2 totalyta: 3183 kr (2842 kr)
- Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta: 163 kr (145 kr)
- Sparande, kr/m2 totalyta**: 117 kr (104 kr)

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 22 618 531 kr. Under året har föreningen amorterat 300 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 75 år.

Förändring i eget kapital

	Reservfond	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	186 000	1 172 609	1 623 810	-261 634
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-06-16			-261 633	261 634
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-681 669	681 669	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		237 800	-237 800	
Årets resultat				-514 409
Vid årets slut	186 000	728 740	1 806 046	-514 409



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

Årets resultat

Totalt att disponera

Belopp i kr

1 806 046

-514 410

1 291 636

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning

1 291 636

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	5 314 232	5 223 296
Övriga rörelseintäkter	3	56	4 710
		<u>5 314 288</u>	<u>5 228 006</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-3 866 289	-3 946 899
Underhåll	5	-681 669	-397 938
Övriga externa kostnader	6	-56 243	-48 611
Personalkostnader	7	-131 281	-141 916
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-832 632	-705 096
		<u>-5 568 114</u>	<u>-5 240 461</u>
Rörelseresultat		-253 826	-12 455
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 179	19 179
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-261 762	-268 358
		<u>-260 583</u>	<u>-249 179</u>
Resultat efter finansiella poster		-514 409	-261 634
Resultat före skatt		-514 409	-261 634
Årets resultat	11	-514 409	-261 634

Handwritten signature

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12,20	24 028 458	19 214 373
Pågående nyanläggningar och förskott	13	-	3 897 303
		24 028 458	23 111 676
Summa anläggningstillgångar		24 028 458	23 111 676
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		52	1 859
Avräkning HSB Norr ek för		1 576 290	2 022 911
Övriga fordringar	14	28 132	28 132
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	274 158	545 730
		1 878 632	2 598 632
<i>Kassa och bank</i>		98 665	2 011 282
Summa omsättningstillgångar		1 977 297	4 609 914
SUMMA TILLGÅNGAR		26 005 755	27 721 590

W

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Reservfond		186 000	186 000
Yttre underhållsfond	16	728 740	1 172 609
		914 740	1 358 609
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 806 046	1 623 810
Årets resultat		-514 409	-261 634
		1 291 637	1 362 176
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		2 206 377	2 720 785
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17,20	17 918 531	13 225 000
		17 918 531	13 225 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	4 700 000	9 693 531
Leverantörsskulder		425 952	1 422 356
Aktuell skatteskuld		21 833	16 438
Övriga skulder		1 545	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	731 517	643 480
		5 880 847	11 775 805
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 005 755	27 721 590



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 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 2,5% 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 ändring av redovisningsprinciper 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.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Avgifter	4 896 000	4 752 000
Hysesintäkter	230 550	226 450
Intäkter el*	163 697	230 046
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	24 081	14 800
	5 314 328	5 223 296
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-96	-
	5 314 232	5 223 296

*Fr.o.m. 2020-01-01 började föreningen ta ut moms på individuellt mätt och debiterad el. Föreningen har minskat debiteringen för el med motsvarande momspåslag.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	56	4 710
	56	4 710

Not 4 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	463 344	625 653
Snöröjning och halkbekämpning	114 188	68 375
Reparationer	88 159	164 440
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	490 787	523 358
Uppvärmning	856 288	886 033
Vatten	440 966	439 312
Renhållning	203 629	210 091
Förvaltningskostnader	512 964	326 873
Försäkring	129 211	137 480
Fastighetsskatt/avgift	184 840	178 600
Kommunikation och media		
Datakommunikation	381 913	386 233
Övriga driftskostnader		451
	3 866 289	3 946 899

Not 5 Periodisk underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	64 312	
Utfört underhåll installationer	72 218	
Utfört underhåll huskropp utvändigt	90 631	
Utfört underhåll mark	454 508	397 938
	681 669	397 938



Not 6 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Lokalhyra, förbrukningsmtrl	23 126	14 227
Telefon och porto mm	3 600	
Kundförluster	15	
Riskkostnader, bankkostnader, konsultarvoden mm	20 602	5 067
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	1 400	26 270
Förenings och medlemsaktivitet, sponsring	7 500	3 047
	56 243	48 611

Not 7 Personalkostnader

	2020	2019
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	99 395	90 001
Reglering tidigare års arvode		-10 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	1 000	3 000
Sociala kostnader förtroendevalda	24 883	22 531
	125 278	105 532
<i>Kostnader för löner</i>		
Löner för anställda		19 796
Sociala kostnader		5 482
Pensionskostnader	1 121	656
Förenings-/Medlemsavgifter	450	
Övriga personalkostnader	4 432	10 450
	131 281	141 916

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Byggnader	826 772	699 236
Markanläggningar	5 860	5 860
	832 632	705 096

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter transaktionskonto	889	19 053
Övriga ränteintäkter	290	126
	1 179	19 179

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	252 687	268 129
Övriga finansiella kostnader	9 075	229
	261 762	268 358



Not 11 Årets resultat

	2020	2019
Årets resultat	-514 409	-261 634
Reservering till yttre underhållsfond	-237 800	-237 800
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	681 669	397 939
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	-70 540	-101 495

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>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	29 065 407	28 907 771
-Årets anskaffningar	5 646 717	799 114
-Årets utrangeringar		-641 478
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	34 712 124	29 065 407
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-9 952 134	-9 888 516
-Årets utrangering		641 478
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-832 632	-705 096
Summa ackumulerade avskrivningar	-10 784 766	-9 952 134
Bokfört värde byggnader	23 927 358	19 113 273
Bokfört värde mark	101 100	101 100
Summa bokfört värde byggnader och mark	24 028 458	19 214 373
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1947):	50 789 000	50 789 000
Taxeringsvärde mark:	27 547 000	27 547 000

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	3 897 303	
Renovering trapphus - aktiverat 2020	-3 897 303	3 897 303
Redovisat värde vid årets slut	-	3 897 303

Not 14 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	28 132	28 132
	28 132	28 132

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	271 022	545 730
Momsfordran	3 136	-
	274 158	545 730

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 172 609	1 332 747
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	237 800	237 800
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-681 669	-397 938
Fondbehållning vid årets slut	728 740	1 172 609

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
SEB	2021-04-28	1,13	4 450 000	4 500 000
SEB	2024-04-28	0,96	4 450 000	4 500 000
SEB	2023-04-28	0,89	4 337 500	4 387 500
SEB	2023-12-28	0,5	4 943 531	5 043 531
SEB	2022-04-28	1,29	4 437 500	4 487 500
Totala skulder på bokslutsdagen			22 618 531	22 918 531
Nästa års amortering			-300 000	-300 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 200 000	-1 200 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			21 118 531	21 418 531
Totala skulder på bokslutsdagen			22 618 531	22 918 531
Avgår kortfristig del			-4 700 000	-9 693 531
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			17 918 531	13 225 000

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	300 000	300 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	4 400 000	9 393 531
	4 700 000	9 693 531

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Räntor	18 293	22 438
Förutbetalda avgifter/hyror	449 651	417 903
Revisionsarvode	23 000	11 500
El	52 284	54 237
Fjärrvärme	110 884	94 514
Snöröjning	23 438	-
Övrigt	53 967	42 888
	731 517	643 480

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

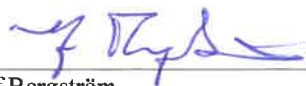
	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	26 076 000	26 076 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	26 076 000	26 076 000

Eventalförpliktelser

Inga *Inga*

Underskrifter

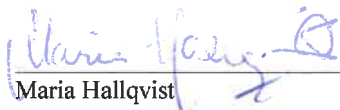
Luleå 2021-^{05.11}.....



Ulf Bergström



Jan Bäckström



Maria Hallqvist



Joel Domeij

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 -^{05.11}.....



Ulf Sundbom

Av föreningen vald revisor



Monika Lindgren

Auktoriserad revisor, KPMG AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stålet, org. nr 797000-0134

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stålet 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 Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 utvärderar, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Stålet för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 fortlopande 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 11/5 - 21



Monika Lindgren
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Ulf Sundbom
Förtroendevald 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 (försäkringspremier, 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.

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 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.

Resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Belopp i kr

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	1 806 046
Årets resultat	-514 409
Balanseras i ny räkning	1 291 637

Förändring av fond för yttre underhåll

Fondbehållning vid årets början	1 172 609
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	237 800
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-681 669
	728 740

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