



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB:s Brf Storfors

716465-4381

2020-01-01 - 2020-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Storfors, 716465-4381 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 Bergsviken 3:454. På fastigheten har under 1992 uppförts 9 parhus med adress Korsnåbbsvägen 1,3 -16,18 samt Storforsvägen 74 A och B och innehåller 18 bostadsrätter. Föreningen har sitt säte i Piteå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina försäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
2 rum och kök	6	450
3 rum och kök	10	910
4 rum och kök	2	245
Bostäder	18	1 605

Under det senaste året har föreningen inte gjort några investeringar i fastigheten

Gjorda underhåll och investeringar

2014 Indragning bredband

2016 Målning av fasad

2020 Nya värmepannor i alla bostäder

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har inte genomfört den stadgeenliga besiktningen i maj 2020. Då konstaterades att underhåll av rasskydd och vindskivor samt målning kommer behöva utföras.

Under 2020 har föreningen bytt ut samtliga värmepannor i alla bostäder. Föreningen har påbörjat projekt med att byta ut dörrar till alla småhus, detta kommer att färdigställas i början av 2021. Under kommande åren planerar föreningen att byta ut bullerplank.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast den 1 januari 2020 med 2,5 %. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 633 kr/m² bostadslägenhetsyta. Styrelsen har fastställt budgeten för 2021 och beslutat om att höja avgifterna med 1,25% med start 2021-01-01. De nya årsavgifterna kommer uppgå till i genomsnitt 641 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 54 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.



Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Robert Löfgren	ordförande
Ulf Thall	vice ordförande
Frida Fjällström	sekreterare
Camilla Wikström	ledamot
Simon Blomberg	HSB ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Robert Löfgren och Frida Fjällström.

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Robert Löfgren, Camilla Wikström, Frida Fjällström och Ulf Thall, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Robert Karlsson (ordinarie) och Mikael Hollström (suppleant) valda av föreningen, samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Mikael Hollström (sammanställande) och Dan Lundberg (suppleant).

Representanter i HSB Norrs distriktstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktstämma har varit Robert Löfgren samt Ulf Thall som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-14. Vid stämman deltog 11 medlemmar. Inga inkomna motioner.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	AllTele
Kabel-TV	Telia Försäljning AB
Administration	HSB Norr

Medlemsinformation

Under året har 5 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 25 (25) 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	1 055	1 020	1 023	1 020	1 018
Resultat efter fin.poster i tkr	365	294	310	388	-158
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	633	618	618	618	618
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	178	200	205	147	177
Låneskuld, kr/m2 totalyta	4 897	5 085	5 275	5 451	5 613
Genomsnittlig ränta lån i %	1,8	1,9	1,7	1,7	2,4
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	131	97	65	32	63
Sparande, kr/m2 totalyta*	356	310	320	368	
Soliditet i %**	31,2	30,0	28,1	25,6	22,4

*Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 859 694 kr. Under året har föreningen amorterat 360 147 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 22 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	775 996	156 000	2 409 498	293 781
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-06-14			293 781	-293 781
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut				
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		54 000	-54 000	
Årets resultat				364 920
Vid årets slut	775 996	210 000	2 649 279	364 920

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	2 649 279
Årets resultat	364 920
Totalt att disponera	3 014 199

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **3 014 199**

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	1 054 521	1 019 749
Övriga rörelseintäkter	3	-	1
		<u>1 054 521</u>	<u>1 019 750</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-285 654	-321 329
Övriga externa kostnader	5	-16 981	-17 293
Personalkostnader	6	-37 418	-26 387
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-207 187	-203 211
		<u>-547 240</u>	<u>-568 219</u>
Rörelseresultat		<u>507 281</u>	<u>451 531</u>
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	156	158
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-142 517	-157 908
		<u>-142 361</u>	<u>-157 750</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>364 920</u>	<u>293 781</u>
Resultat före skatt		<u>364 920</u>	<u>293 781</u>
Årets resultat	10	<u>364 920</u>	<u>293 781</u>

r

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	11,21	11 114 170	10 490 455
Inventarier	13	7 528	4 320
Pågående nyanläggningar och förskott	12	216 000	216 000
		<u>11 337 698</u>	<u>10 710 775</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		11 338 198	10 711 275
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkning HSB Norr ek för		1 418 144	1 381 528
Övriga fordringar	14	15 128	12 207
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	33 589	26 536
		<u>1 466 861</u>	<u>1 420 271</u>
<i>Kassa och bank</i>		394	394
Summa omsättningstillgångar		1 467 255	1 420 665
SUMMA TILLGÅNGAR		12 805 453	12 131 940

r

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		775 996	775 996
Yttre underhållsfond	18	210 000	156 000
		<u>985 996</u>	<u>931 996</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 649 279	2 409 498
Årets resultat		364 920	293 781
		<u>3 014 199</u>	<u>2 703 279</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		4 000 195	3 635 275
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	4 268 939	3 450 755
		<u>4 268 939</u>	<u>3 450 755</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	3 590 755	4 710 465
Leverantörsskulder		842 872	221 709
Aktuell skatteskuld		8 810	21 328
Övriga skulder	19	8 567	7 333
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	85 315	85 075
		<u>4 536 319</u>	<u>5 045 910</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 805 453	12 131 940

r

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

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 -80 år och sker i snitt med 1,9% 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

Fastighetsskatt på bostäder ersattes av en kommunal avgift från 2008-01-01. För småhus blir avgiften 8 349 kr/lgh för 2020, dock högst 0,75% av taxeringsvärdet på bostäder.

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 3 475 517 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/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande redovisas som omförföring i eget kapital samma år.

n

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Avgifter	1 016 064	991 296
Intäkter bredband	43 492	36 720
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	6 245	3 013
Intäkter gemensamhetsutrymmen	960	960
	1 066 761	1 031 989
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-12 240	-12 240
	1 054 521	1 019 749

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	-	1
	-	1

Not 4 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	1 320	827
Reparationer	27 588	45 331
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	2 494	2 423
Renhållning	38 858	36 448
Förvaltningskostnader	66 122	97 964
Försäkring	34 567	30 681
Fastighetsskatt/avgift	44 820	44 820
Kommunikation och media		
Datakommunikation	43 768	36 721
Kabel-TV	26 117	26 114
	285 654	321 329

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsmaterial och - inventarier	1 462	1 598
Kontorsmaterial, kreditupplysning	1 200	4 762
Risikkostnader, bankkostnader	469	488
Gåvor, fakturaavgifter	4 450	1 045
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	9 400	9 400
	16 981	17 293

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Vicevärd har varit Fredrik Persson		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	22 600	14 300
Vicevärd	5 500	4 500
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	150	300
Sociala kostnader förtroendevalda	8 782	5 265
	<u>37 032</u>	<u>24 365</u>
<i>Kostnader för löner</i>		
Övriga personalkostnader	386	2 022
	<u>37 418</u>	<u>26 387</u>

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Byggnader	205 035	202 731
Inventarier	2 152	480
	<u>207 187</u>	<u>203 211</u>

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Övriga ränteintäkter	156	158
Summa	<u>156</u>	<u>158</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	142 460	157 908
Övriga finansiella kostnader	57	
Summa	<u>142 517</u>	<u>157 908</u>

Not 10 Årets resultat

	2020	2019
Årets resultat	364 920	293 781
Reservering till yttre underhållsfond	-54 000	-52 000
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>310 920</u>	<u>241 781</u>

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

N

Not 11 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	14 424 162	14 424 162
-Årets anskaffningar, nya värmepannor	828 750	
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	15 252 912	14 424 162
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
Nedskrivning av fastighet	-3 907 070	-3 907 070
	-3 907 070	-3 907 070
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-2 972 637	-2 769 906
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-205 035	-202 731
Summa ackumulerade avskrivningar	-3 177 672	-2 972 637
Bokfört värde byggnader	8 168 170	7 544 455
Bokfört värde mark	2 946 000	2 946 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	11 114 170	10 490 455
Taxeringsvärde byggnader "värdeår 1992 ":	4 824 000	4 824 000
Taxeringsvärde mark:	1 152 000	1 152 000

Not 12 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	216 000	
Dörrbyte småhus, färdigställs 2021	-	216 000
Redovisat värde vid årets slut	216 000	216 000

Not 13 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	4 800	
-Nyanskaffningar, ny skrivare	5 360	4 800
	10 160	4 800
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-480	
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-2 152	-480
	-2 632	-480
Redovisat värde vid årets slut	7 528	4 320

Not 14 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	2 958	
Skattekonto	12 170	12 207
	15 128	12 207



Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	27 373	20 882
Kabel-TV	2 177	2 177
Bredband	3 623	3 060
Övrigt	416	417
	33 589	26 536

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2020-12-31	2019-12-31
SBAB	2021-10-11	1,82%	3 450 755	3 654 133
SBAB	2020-09-08	2,01%		2 383 669
SBAB	2020-05-18	1,89%		2 123 418
Stadshypotek	2025-09-01	1,43%	4 408 939	
Totala skulder på bokslutsdagen			7 859 694	8 161 220
Nästa års amortering			-360 143	-328 585
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 440 588	-1 314 340
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			6 058 963	6 518 295
Totala skulder på bokslutsdagen			7 859 694	8 161 220
Avgår kortfristig del			-3 590 755	-4 710 465
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			4 268 939	3 450 755

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	360 143	328 585
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	3 230 612	4 381 880
	3 590 755	4 710 465

Not 18 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Fondbehållning vid årets början	156 000	104 000
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	54 000	52 000
Fondbehållning vid årets slut	210 000	156 000

Not 19 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	4 184	3 374
Upplupna arbetsgivaravgifter	4 383	3 959
	8 567	7 333

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	73 245	76 672
Borevision	8 200	8 200
El	199	203
Övrigt	3 671	
	85 315	85 075

Not 21 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	16 615 000	16 615 000

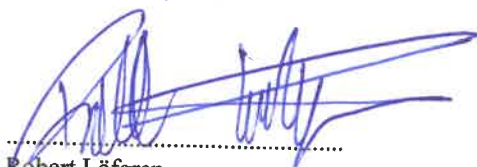
Eventualförpliktelser

Inga

Inga



Piteå 2021 -05-18..


Robert Löfgren


Camilla Wikström


Frida Fjällström


Ulf Thall


Simon Blomberg

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-05-26


Robert Karlsson
Av föreningen vald revisor


Pia Andersson
Av HSB:s riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Storfors, org.nr. 7164654381

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Storfors 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. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 HSB brf Storfors 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. 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.

Piteå den 26/5 2021


Dia Andersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Robert Karlsson
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 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 arvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

Måste man vara medlem i föreningen?

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet. Om man inte blir antagen som medlem i föreningen kan man få frågan prövad i hyresnämnden.

Ägare

Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har nyttjanderätt till lägenheten utan tidsbegränsning. Bostadsrätten kan överlåtas eller säljas.

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta organ. Här ska bl.a. beslutas fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka olika frågor styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman. Den valda styrelsen ansvarar sedan för skötseln av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.

I din lägenhet avgör du om och det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

Hur fungerar ekonomin?

En bostadsrättsförening ska själv betala sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi. Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmarnas intresse - framförallt de ekonomiska - på bästa sätt. En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration mm.

Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?

Det finns inga arvodesnivåer som kan sägas vara normala. Alltifrån inget arvode alls till relativt höga belopp förekommer. Det är ansvarsfullt att vara styrelseledamot men också givande. Lagen säger inget om arvodering, men i stadgarna finns oftast en bestämmelse om arvode ska fattas av ordinarie föreningsstämma.

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras 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 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.