



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB:s bostadsrättsförening Bilen

798800-0209

2020-01-01 - 2020-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening Bilen, 798800-0209 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 fastigheter belägna i kvarteret Bilen 7 i Piteå kommun, med adresserna Bergsviksvägen 2, 4 och storgatan 93. Fastigheterna färdigställdes 1958 och innehåller 75 bostäder om 5103,5 kvm samt 2 lokaler om 10 kvm. Dessutom finns vicevärds- och föreningslokaler om ca 75 kvm. På föreningens fastigheter finns 37 garageplatser om 445 kvm samt 51 bilmotorvärmplatser varav 28 är carportar. Föreningen har sitt säte i Piteå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>
1 rum och kök	5
2 rum och kök	13
3 rum och kök	40
4 rum och kök	17
Bostäder	75

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

Gjorda underhåll och investeringar

2003	Underhåll yttertak/plåt, styr och övervakning
2008	Underhåll värme/sanitet, ventilation
2014	Underhåll hissar
2016	Byte fjärrvärmekulvert, byte av fläktar
2017	Nya carportar, byte av entredörrar, förrådsdörrar
2018	Dränering
2019	Inredning av ett gym i fastigheten, med olika träningsredskap Byte av lägenhetsdörrar Nytt låssystem
2020	Nya inglasade balkonger

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen färdigställt nybyggda inglasade balkonger till samtliga lägenheter.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen i september 2017.

Styrelsen uppdaterar underhållsplanen årligen. De närmaste åren beräknas mycket låga underhåll eftersom föreningen redan utfört det mesta av underhållen.

Ekonomi

Under 2020 uppgick årsavgifterna till i genomsnitt 706 kr/m² per bostadslägenhetsyta inkl kabel-Tv och bredband, 690 kr exkl kabel-Tv och bredband. Balkongavgift trädde i kraft med start 2020-01-01, med avgift på 300 kr / lägenhet per månad. Styrelsen har fastställt budgeten för 2021 och beslutat om oförändrade årsavgifter.

Under 2020 har föreningen gjort avsättning till underhållsfonden med 121 900kr.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Ulf Sandström	ordförande
Robert Isaksson	vice ordförande
Helena Nilsson	sekreterare
Stina Berggren	ledamot
Andreas Olovsson	ledamot
Peter Hansson	utsedd av HSB Norr
Sune Nilsson	suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Ulf Sandström, Helena Nilsson och Stina Berggren.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Ulf Sandström, Robert Isaksson, Helena Nilsson och Stina Berggren, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Staffan Ström med Ann-Charlotte Lundkvist som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Christoffer Kamlund, Kjell Lundkvist, Andreas Olovsson och Hans Dahlberg, där Christoffer Kamlund varit sammankallande.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB distriktsstämma har varit Ulf Sandström och Robert Isaksson, där Ulf Sandström varit ordinarie.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-06. Vid stämman deltog 34 medlemmar. På stämman antogs beslut två angående antagande av 2011 års Normalstadgar version 5. Inga inkomna motioner till stämman.

Väsentliga avtal

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

Medlemsinformation

Under året har 8 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 100 (99) 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.

Planerade större ombyggnationer de närmaste åren är reparation av tak på föreningens höghus.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	4 208	3 971	3 972	3 948	3 963
Resultat efter fin.poster i tkr	-373	-351	602	1 123	647
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	690	690	690	690	690
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	524	497	377	366	378
Låneskuld, kr/m2 totalyta	4 124	2 544	1 050	1 073	1 210
Genomsnittlig ränta lån i %	1,4	1,0	1,5	1,5	2,0
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	152	140	176	245	103
Sparande, kr/m2 totalyta *	67	55	245	289	
Soliditet i %**	12,5	19,9	35,1	29,6	25,8

*Sparande, kr/m2 totalyta = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 23 230 894 kr, varvid 9 180 625kr avser nytt lån för balkongprojekt. Föreningens amortering under året uppgick till 373 112kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 62 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	164 120	787 979	3 430 917	-350 974
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-05-06			-350 974	350 974
Anspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-51 533	51 533	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		121 900	-121 900	
Årets resultat				-372 771
Vid årets slut	164 120	858 346	3 009 576	-372 771

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

Belopp i kr

3 009 576

Årets resultat

-372 771

Totalt att disponera

2 636 805

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning

2 636 805

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	4 207 589	3 971 668
Övriga rörelseintäkter	3	99 621	125 728
		<u>4 307 210</u>	<u>4 097 396</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-2 950 408	-2 798 656
Underhåll	5	-51 533	-203 830
Övriga externa kostnader	6	-75 296	-95 269
Personalkostnader	7	-647 252	-791 388
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-698 998	-457 519
		<u>-4 423 487</u>	<u>-4 346 662</u>
Rörelseresultat		-116 277	-249 266
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	304	421
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-256 798	-102 129
		<u>-256 494</u>	<u>-101 708</u>
Resultat efter finansiella poster		-372 771	-350 974
Resultat före skatt		-372 771	-350 974
Årets resultat	11	-372 771	-350 974

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12,23	27 637 169	9 880 119
Inventarier	13	168 838	226 690
Pågående nyanläggningar och förskott	14	-	4 741 292
		<u>27 806 007</u>	<u>14 848 101</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		27 806 507	14 848 601
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 578	24 757
Avräkning HSB Norr ek för		1 229 609	5 315 547
Övriga fordringar	15	24 563	19 627
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	130 583	45 606
		<u>1 389 333</u>	<u>5 405 537</u>
<i>Kassa och bank</i>		23 245	21 645
Summa omsättningstillgångar		1 412 578	5 427 182
SUMMA TILLGÅNGAR		29 219 085	20 275 783

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		164 120	164 120
Yttre underhållsfond	17	858 346	787 979
		<u>1 022 466</u>	<u>952 099</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 009 576	3 430 917
Årets resultat		-372 771	-350 974
		<u>2 636 805</u>	<u>3 079 943</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		3 659 271	4 032 042
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	18,23	18 153 125	12 374 134
		<u>18 153 125</u>	<u>12 374 134</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	5 077 769	1 956 747
Leverantörsskulder		510 909	229 734
Aktuell skatteskuld		9 944	7 731
Fond för inre underhåll	20	1 015 072	923 262
Övriga skulder	21	106 316	124 569
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	686 679	627 564
		<u>7 406 689</u>	<u>3 869 607</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 219 085	20 275 783

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -100 år och sker i snitt med ca 1,6% på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier, installationer och markanläggningar

Avskrivning på maskiner och inventarier sker planenligt genom avskrivning på 5 år. Avskrivning på installationer sker planenligt genom avskrivning på 10 år. Avskrivning på markanläggningar sker planenligt genom avskrivning på 10-20 år.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Övriga tillgångar och skulder

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

Intäktsredovisning

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

Fastighetsskatt/kommunal avgift

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

Inkomstskatt

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

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut fr o m 2017 och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Avgifter	3 521 928	3 521 928
Hysesintäkter	340 008	335 265
Intäkter el*	116 104	155 581
Intäkter bredband	94 625	92 875
Intäkter kabel-tv	18 000	18 000
Intäkter balkonger	269 864	-
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-	1 163
Intäkter gemensamhetsutrymmen	4 200	4 000
	4 364 729	4 128 812

Avgår

Avsättning för fond för inre underhåll	-157 081	-157 081
Rabatter/Avdrag	-59	-63
	4 207 589	3 971 668

*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
Lönebidrag och företagsstöd	79 620	72 701
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	20 002	53 027
	99 622	125 728

Not 4 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	151 690	325 691
Snöröjning och halkbekämpning	231 829	145 411
Reparationer	720 922	449 352
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	335 847	394 553
Uppvärmning	580 661	605 728
Vatten	319 292	291 003
Renhållning	155 810	146 184
Förvaltningskostnader	138 650	126 543
Försäkring	67 719	65 530
Fastighetsskatt/avgift	115 685	111 785
Kommunikation och media		
Datakommunikation	113 190	118 261
Kabel-TV	19 113	18 615
	2 950 408	2 798 656

Not 5 Periodisk underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Utfört underhåll bostäder		31 675
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen		10 875
Utfört underhåll installationer, utrustning i tvättstuga	3 375	
Utfört underhåll huskropp utvändigt	48 158	160 212
Utfört underhåll mark		1 068
	51 533	203 830

Not 6 Övriga externa kostnader

	2020-12-31	2019-12-31
Garageplatser extern, förbrukningsmtrl	31 790	48 065
Telefon och porto mm	6 565	3 988
Kundförluster	20	
Riskkostnader	1 227	1 947
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	9 195	14 770
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	26 499	26 499
	75 296	95 269

Not 7 Personalkostnader

	2020-12-31	2019-12-31
--	------------	------------

Vicevärd har varit Christoffer Kamlund

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Kostnader för arvoden

Arvoden enligt stämmobeslut	49 725	66 000
Vicevärd	22 000	24 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 500	
Sociala kostnader förtroendevalda	15 429	26 475
	89 654	116 475

Kostnader för löner

Löner för fastighetsskötsel	315 921	407 859
Sociala kostnader	83 781	127 195
Pensionskostnader	35 567	11 760
Uttagsskatt	85 353	106 509
Försäkring/medlemskap Fastigo	6 913	6 913
Övriga personalkostnader	30 063	14 677
	647 252	791 388

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Byggnader	631 400	315 878
Inventarier	57 852	33 419
Markinventarier	9 746	108 222
	698 998	457 519

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga ränteintäkter	304	421
	304	421

Not 10 Räntekostnader och liknande kostnader

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader, övriga	256 798	102 129
Summa	256 798	102 129

Not 11 Årets resultat

	2020-12-31	2019-12-31
Årets resultat	-372 771	-350 974
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	51 533	203 830
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	-321 238	-147 144

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

Not 12 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	19 855 735	18 608 606
Nya inglasade balkonger	18 398 196	1 247 129
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	38 253 931	19 855 735
 <i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-10 176 616	-9 836 121
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-641 146	-340 495
Summa ackumulerade avskrivningar	-10 817 762	-10 176 616
 Bokfört värde byggnader	27 436 169	9 679 119
Bokfört värde mark	201 000	201 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	27 637 169	9 880 119
 Taxeringsvärde byggnader "värdeår 1958":	30 851 000	30 851 000
Taxeringsvärde mark:	11 400 000	11 400 000

Not 13 Inventarier och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	1 547 896	1 460 232
-Nyanskaffningar		87 664
	1 547 896	1 547 896
 <i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-1 321 206	-1 204 182
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-57 852	-117 024
	-1 379 058	-1 321 206
 Redovisat värde vid årets slut	168 838	226 690

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	4 741 292	927 880
Färdigställande låsbyte samt lägenhetsdörrar		-927 880
Balkongprojekt	13 656 904	4 741 292
Färdigställande av balkongprojekt	-18 398 196	
Redovisat värde vid årets slut	-	4 741 292

Not 15 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	4 966	6 635
Skattekonto	19 597	12 992
	24 563	19 627

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	9 377	9 377
Försäkring	51 274	
Kabel tv	4 778	4 778
Upplupet lönebidrag	6 635	3 985
Övrigt	58 519	27 466
	130 583	45 606

Not 17 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Fondbehållning vid årets början	787 979	991 809
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	121 900	
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-51 533	-203 830
Fondbehållning vid årets slut	858 346	787 979

Not 18 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2020-12-31	2019-12-31
Nordea Hypotek	2023-10-18	1,04%	9 157 500	9 250 000
Stadshypotek	2021-03-09	1,85%	1 676 135	1 796 135
Stadshypotek	2021-09-30	1,32%	1 652 160	1 688 272
Sparbanken Nord	2021-05-27	1,95%	1 564 474	1 596 474
Nordea Hypotek	2024-03-20	1,09%	9 180 625	-
Totala skulder på bokslutsdagen			23 230 894	14 330 881
Nästa års amortering			-373 112	-280 612
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 492 448	-1 120 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			21 365 334	12 930 269
Totala skulder på bokslutsdagen			23 230 894	14 330 881
Avgår kortfristig del			-5 077 769	-1 956 747
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			18 153 125	12 374 134

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	373 112	280 612
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	4 704 657	1 676 135
	5 077 769	1 956 747

Not 20 Fond för inre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	923 262	881 214
Årets avsättning	157 081	157 081
Uttag under året	-65 271	-115 033
Vid årets slut	1 015 072	923 262

Not 21 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	5 014	4 980
Upplupna arbetsgivaravgifter	8 747	9 058
Uttagsskatt	85 353	106 509
Löneskatt	7 202	4 022
	106 316	124 569

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Uppl lön, arvoden	25 342	24 375
Semesterlöneskuld	52 473	52 939
Räntor	21 347	20 312
Förutbetalda avgifter/hyror	378 896	329 740
Borevision	12 000	9 300
El dec	41 033	48 745
Fjärrvärme dec	66 836	68 251
Renhållning	-	1 313
Snöröjning	68 338	33 103
Upplupna kostnader som delas med Brf Chauffören	20 414	39 486
	686 679	627 564

Not 23 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	23 713 000	23 713 000
<i>Fastigo</i>	7 712	1 654

Underskrifter

Piteå den 24 / 4 - 2021



Ulf Sandström



Robert Isaksson



Stina Berggren



Andreas Olovsson



Helena Nilsson



Peter Hansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 / 5 - 2021



Staffan Ström

Av föreningen vald revisor



Pia Andersson

Av HSB's riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Bilen, org.nr. 7988000209

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Billen 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 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 tryggsamt 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:

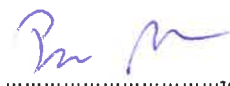
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 4/5 2021



Pia Andersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Staffan Ström

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.

REVISIONSBERÅTTELSE

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar(bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När du köper en bostadsrätt blir du indirekt delägare i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

En äkta bostadsrättsförening (sk privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder (i förekommande fall lokaler) i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (sk oäkta bostadsföretag) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag.

En förenklad beskrivning av skattereglerna i ett privatbostadsföretag är att det endast beskattas för resultat som inte hör till fastigheten. Övriga inkomster och utgifter beskattas inte. Medlemmarna i privatbostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten.

Ett oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter medlemmarna i ett oäkta bostadsföretag beskattas för hyresförmån av att bo i fastigheten. För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive oäkta bostadsföretag och deras respektive medlemmar hänvisas till Skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar".

Vad är en bostadsrätt?

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar.

Måste man vara medlem i föreningen?

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

Ägare

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

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

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

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

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

Hur fungerar ekonomin?

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

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

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

Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?

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

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras 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 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.