



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB:s Brf Södra Hamnen i Piteå
716415-9100

2020-01-01 - 2020-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Södra Hamnen i Piteå, 716415-9100 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 Lilla Örnen 15. På fastigheten har under 1990 uppförts ett hus med adress Hamngatan 57 och innehåller 36 bostadsrätter samt en ljusgård/vinterträdgård. Tillhörande garage inrymmer 30 garageplatser. Föreningen övertog 2013-10-01 förvaltningen av ett garage som ägts av Piteå Kommun och som innehåller 98 garageplatser. 2020-05-08 övertog föreningen helt ägandet av garaget från Piteå Kommun. Föreningens fastighet är upptagen med tomträttsavgäld hos Piteå Kommun, med nästa omförhandlingstillfälle 2028-03-31. Föreningen har sitt säte i Piteå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar Nord. 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	24	1 652
3 rum och kök	12	1 137
Bostäder	36	2 789
Garageplatser	30	

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

Gjorda underhåll och investeringar

- 2012 Ombyggnad ventilationsanläggning
- 2012 Målning fasader
- 2013 Byte fönsterstyrning
- 2014 Ny ledbelysning garage
- 2014 Byte garageportar
- 2015 Ledbelysning trapphus, soprum
- 2017 Nytt passersystem
- 2018 Montering av solceller på taket,
Montering av nya termostater på alla radiatorer
Installation av ny fjärrvärmecentral
- 2019 Installerat elfordonsladdare i garage
- 2020 Nytt brandlarm, nya brandvarnare och fuktlarm i bostäderna
Nya utemöbler till innergården

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året installerat nya brandlarm, brandvarnare och fuktlarm i lägenheterna som är kopplade till grannsamverkan Safeland.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen i september 2020 och då konstaterat att fastigheten är i mycket gott skick. Det som kommer att åtgärdas är systematiskt brandskyddsarbete och tätning mot småfåglar runt fastighetens tak. Styrelsen uppdaterar underhållsplanen årligen. De närmaste åren planerar styrelsen arbete med energibesparing avseende värmepump samt projekt rörande hiss.

Föreningen har under året köpt garaget Lilla Örnen med ca 98 garageplatser från Piteå Kommun.

Intäkterna avseende gemensamhetsutrymmen har varit lågt innevarande år på grund av att uthyrningen av samlingsrum stängdes i maj med anledning av pandemin.

Årsavgifterna höjdes senast med 2,5 % from 2013-01-01. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 909 kr/m² bostadslägenhetsyta 2020. Styrelsen har fastställt budgeten för 2021 och beslutat om sänkta årsavgifter med 5%.

Vid uthyrning av andrahandsupplåtelse så tar föreningen ut 10 % av prisbasbeloppet.

Årets avsättning till underhållsfond 688 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Kurt Nordberg	ordförande (avlidit i slutet av 2020)
Gusten Granström	vice ordförande
Gun Lindkvist	sekreterare
Jan Lindberg	ledamot
Britta Bergdahl	ledamot
Elisabeth Fagerstedt	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Gun Lindkvist och Britta Bergdahl .

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit Kurt Nordberg, Gusten Granström, Gun Lindkvist och Britta Bergdahl, två i förening.

Revisorer har varit Henrik Wallstén med Gunilla Wallstén som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning har varit Ulla Nordberg (sammankallande), Erik Pettersson samt Bertil Hällis .

Under 2020 har endast några få aktiviteter hållits i början av året, pga pandemin Covid -19. Ansvariga för studie och fritidsverksamheten har varit Gunhild Berghund, Ulla Nordberg och Margareta Granström.

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktstämma har varit Gun Lindkvist samt Kurt Nordberg som suppleant.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-04. Vid stämman deltog 36 medlemmar. Inga motioner var inkomna.

~

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Fastighetsskötsel	COOR (fd. Norrlands Miljövård)
Datakommunikation	Telenor
Kabel TV	Telenor
Administration och egenkontroll	HSB Norr
Elnät och fjärrvärme	Pite Energi
Elavtal	Luleå Energi

Medlemsinformation

Under året har 5 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 51 (52) 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.

Det kommande åren planeras tätning av undertak mot småfåglar, påbörjande av projektering rörande framtida ombyggnation av hiss. Vidare även införskaffande av nya blomlådor och blommor på loftgångarna.

Föreningens ordförande Kurt Nordberg avled hastighet i november, han var en eldsjäl i föreningen och lämnar ett stort tomrum efter sig.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	3 558	3 489	3 423	3 377	3 389
Resultat efter fin.poster i tkr	1 156	808	726	76	1 270
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	909	909	909	909	909
Driftskostnad, kr/m2 totalyta*	495	498	501	493	462
Låneskuld, kr/m2 totalyta	3 174	3 526	4 128	4 300	4 472
Genomsnittlig ränta lån i %	1,1	0,9	0,6	0,6	0,6
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	1 763	1 560	1 463	1 374	1 595
Sparande, kr/m2 totalyta*	661	638	602	628	
Soliditet i %***	64	60	56	54	53

* Nyckeltalet innehåller inte kostnader för periodiskt underhåll

**Sparande= Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

***Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 8 853 595 kr. Under året har föreningen amorterat 480 000 kr enligt plan samt amorterat 500 000kr extra utöver plan. Amorteringstakten beräknat på amortering enligt plan är 18,5 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	4 598 022	4 349 904	6 409 995	807 519
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-06-04			807 519	-807 519
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-119 508	119 508	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		688 000	-688 000	
Årets resultat				1 155 968
Vid årets slut	4 598 022	4 918 396	6 649 022	1 155 968

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	6 649 022
Årets resultat	1 155 968
Totalt att disponera	7 804 990

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **7 804 990**

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	3 558 480	3 488 533
Övriga rörelseintäkter	3	29 886	36 065
Summa rörelseintäkter		3 588 366	3 524 598
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 509 139	-1 816 261
Övriga externa kostnader	5	-53 249	-60 622
Personalkostnader	6	-196 673	-200 141
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-568 521	-542 116
Summa rörelsekostnader		-2 327 581	-2 619 140
Rörelseresultat		1 260 785	905 458
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	223	438
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-105 040	-98 377
Summa finansiella poster		-104 817	-97 939
Resultat efter finansiella poster		1 155 968	807 519
Resultat före skatt		1 155 968	807 519
Årets resultat	10	1 155 968	807 519

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	11,20	25 924 340	26 020 721
Inventarier	12	48 575	47 210
		<u>25 972 915</u>	<u>26 067 931</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		25 973 415	26 068 431
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-1	-
Övriga fordringar	13	815 166	707 048
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	96 131	108 993
		<u>911 296</u>	<u>816 041</u>
<i>Kassa och bank</i>		1 669	8 242
Summa omsättningstillgångar		912 965	824 283
SUMMA TILLGÅNGAR		26 886 380	26 892 714

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>			
Medlemsinsatser		4 598 022	4 598 022
Yttre underhållsfond	15	4 918 396	4 349 904
		<u>9 516 418</u>	<u>8 947 926</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 649 022	6 409 995
Årets resultat		1 155 968	807 519
		<u>7 804 990</u>	<u>7 217 514</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		17 321 408	16 165 440
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16,20	-	-
		<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	8 853 595	9 833 595
Leverantörsskulder		224 012	504 217
Aktuell skatteskuld		3 593	1 721
Övriga skulder	18	100 878	71 487
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	382 894	316 254
		<u>9 564 972</u>	<u>10 727 274</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 886 380	26 892 714

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag(K2).

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader och markanläggningar

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år och skrivs av i snitt med 1,4 % på anskaffningsvärdet. Avskrivning på markanläggningar sker linjärt med 4% av tillgångarnas värde per år

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

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 slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

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 fr o m 2008-01-01. För flerbostadshusen blir avgiften 1 429 kr/lgh för 2020, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

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	2 534 640	2 534 640
Hysesintäkter	969 190	876 575
Intäkter el*	46 195	62 382
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	5 915	9 536
Intäkter gemensamhetsutrymmen	2 600	5 400
	3 558 540	3 488 533
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-60	-
	3 558 480	3 488 533

*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 och övriga ersättningar mm	29 886	36 065
	29 886	36 065

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	166 444	165 261
Snöröjning och halkbekämpning	14 905	7 327
Reparationer	182 151	242 950
Periodiskt underhåll	119 508	428 416
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	151 841	136 534
Uppvärmning	302 028	305 320
Vatten	110 705	107 121
Renhållning	40 342	37 066
Förvaltningskostnader	87 386	89 469
Försäkringar	32 370	28 024
Tomträttsavgäld	116 604	101 957
Fastighetsskatt/avgift	70 594	68 722
Kommunikation och media		
Datakommunikation	51 237	44 094
Kabel-TV	54 000	54 000
Övriga driftskostnader	9 024	
	1 509 139	1 816 261

Specificering periodiskt underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	63 500	59 394
Utfört underhåll installationer	22 745	35 505
Utfört underhåll mark	1 468	
Utfört underhåll garage och parkering	31 795	333 517
	119 508	428 416

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsmaterial och - inventarier	20 472	24 923
Telefon och porto mm	6 932	11 975
Bolagsverket, gåvor, nyckeldeposition		1 000
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	25 845	22 724
	53 249	60 622

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Vicevärd har varit Gun Lindkvist		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	59 300	56 500
Vicevärd	54 000	54 000
Av styrelsemedlemmar utfört arbete	15 400	24 850
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 500	2 500
Sociala kostnader förtroendevalda	20 472	20 542
	151 672	158 392
Löner för fastighetsskötsel	38 150	33 250
Social kostnader	611	2 268
Pensionskostnader	200	200
Övriga personalkostnader	6 040	6 031
	196 673	200 141

Not 7 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnader	535 566	524 279
Inventarier	15 635	2 796
Markinventarier	17 320	15 041
	568 521	542 116

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Övriga ränteintäkter	223	438
Summa	223	438

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	105 040	98 331
Övriga finansiella kostnader		46
Summa	105 040	98 377

Not 10 Årets resultat

	2020	2019
Årets resultat	1 155 968	807 519
Reservering till yttre underhållsfond	-688 000	-698 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	119 507	428 416
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	587 475	537 935

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

Not 11 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	38 416 799	38 370 441
-Ny brandlarmsanläggning, fuktvarnare till lägenheter	256 505	46 358
-Köp garage Lilla Örnen	200 000	
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	38 873 304	38 416 799
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
Nedskrivning av fastighet	-4 534 000	-4 534 000
	-4 534 000	-4 534 000
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-7 862 078	-7 322 758
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-552 886	-539 320
Summa ackumulerade avskrivningar	-8 414 964	-7 862 078
Bokfört värde byggnader	25 924 340	26 020 721
Summa bokfört värde byggnader och mark	25 924 340	26 020 721
Taxeringsvärde byggnader "värdeår 1990":	21 905 000	21 905 000
Taxeringsvärde mark med tomträtt	6 610 000	6 610 000

Not 12 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	379 209	384 833
Inköp nya utemöbler	17 000	45 501
Årets utrantering		-51 125
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	396 209	379 209
Vid årets början	-331 999	-380 328
Årets utrantering		51 125
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	-15 635	-2 796
Summa ackumulerade avskrivningar	-347 634	-331 999
Planenligt restvärde vid årets slut	48 575	47 210

Not 13 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Momsfordran för okt-dec 2019	-	14 275
Avräkningskonto HSB Norr	813 157	690 764
Skattekonto	2 010	2 009
	815 167	707 048

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Uppl elintäkt	29 214	31 437
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättstillägg	27 345	16 915
Bredbandsavgift	9 000	11 538
Tomträtt	29 151	29 151
Övrigt	1 421	19 952
	96 131	108 993

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Fondbehållning vid årets början	4 349 904	4 080 320
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	688 000	698 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-119 507	-428 416
Fondbehållning vid årets slut	4 918 397	4 349 904

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2020-12-31	2019-12-31
Sparbanken Nord	Rörligt	1,063%	8 853 595	9 353 595
Totala skulder på bokslutsdagen			8 853 595	9 353 595
Nästa års amortering			-480 000	-480 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 920 000	-1 920 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			6 453 595	6 953 595
Totala skulder på bokslutsdagen			8 853 595	9 833 595
Avgår kortfristig del			-8 853 595	-9 833 595
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			-	-

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	480 000	480 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	8 373 595	9 353 595
	8 853 595	9 833 595

Not 18 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	35 204	36 629
Upplupna arbetsgivaravgifter	15 166	15 350
Momsskuld	28 708	
Övriga kortfristiga skulder	21 800	19 508
	100 878	71 487

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntor	987	839
Förutbetalda avgifter/hyror	314 160	248 239
Borevision	10 200	9 300
El	19 217	17 783
Fjärrvärme	37 758	38 540
Snöröjning	-	1 553
Övrigt	572	-
	382 894	316 254

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	32 895 000	32 895 000

Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut

32 895 000	32 895 000
-------------------	-------------------

Eventalförpliktelser

<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
-------------	-------------

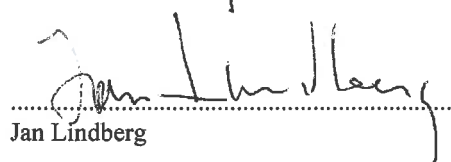
Piteå 2021-.....-..04 07



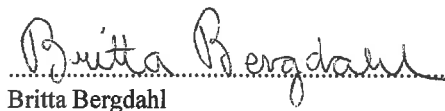
Gusten Granström



Gun Lindkvist



Jan Lindberg



Britta Bergdahl



Elisabeth Fagerstedt

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-04-20



Henrik Wallstén

Av föreningen vald revisor



Borevision AB

Pia Andersson

HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Södra Hamnen i Piteå, org.nr. 7164159100

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Södra Hamnen i Piteå för år 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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, förfälskning, 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 Södra Hamnen i Piteå för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

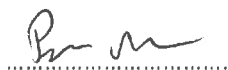
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

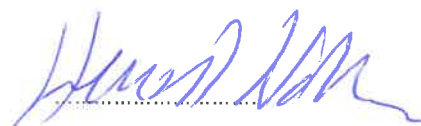
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

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

Piteå den 20/4 2021



Pia Andersson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Johan Henrik To Wallstén
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/anspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

Balansräkningen

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