



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Spaden i Vännäs

716415-1743

2020-01-01 - 2020-12-31



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Spaden i Vännäs, 716415-1743 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.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes 1981 på fastigheterna Drängen 1, Gjutaren 15 och Gjutaren 16 i Vännäs som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adresser är Hovslagargatan 20 A-Z (ej I, O, U), 22 A-K (ej I) och 24 A-E i Vännäs. Säte är Vännäs kommun.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m²</i>
Lägenheter bostadsrätt	37	3 284
	37	3 284
Garageplatser	24	
Bilplatser	23	

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

Gjorda underhåll och investeringar

2014	Nybyggnad av cykelparkering med tak och förbättring av gräsytor på området.
2015	Byte fönster och fönsterdörrar, fastighetsspolning, insektsnät i taknock på alla fastigheter. Påbörjan av ombyggnad lekplats och utökad parkering med flytt av motorvärmastolpar.
2016	Målning av sista huslänga och radhus, färdigställt lekplatsen, färdigställt parkering med motorvärmare och flyttat brevlådorna. Förbättrad belysning på parkering.
2017	Obligatorisk ventilationskontroll genomförd och akuta brister åtgärdade. Termostatbyte i alla lägenheter.
2018	Byte av takfläktar
2019	Ombyggnation sophus. Renovering av bastu, duschrum och omklädningsrum.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen inte genomfört några underhållsåtgärder:

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2020-09-29. Vid besiktningen framkom att målning och byte taksprång behöver åtgärdas. Rengöring hänggrännor, och tak. Byte balkongtak.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen: att göra underhållsarbete enligt underhållsplanen. Under 2021 planeras byte av ytterdörr och karm på samtliga lägenheter.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 1 % from 2020-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2021 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgick efter höjningen till i genomsnitt 736 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 63000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Carina Myrman	ordförande
Anders Frank	vice ordförande
Sara Helin	sekreterare
Yvonne Sydlén	ledamot
Jari Prosi	utsedd av HSB Norr
Sandra Nilsson	Suppleant
Tomas Björk	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Carina Myrman, Sara Helin samt suppleanten Tomas Björk.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Carina Myrman, Anders Frank, Sara Helin och Yvonne Sydlén, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Caroline Eriksson med Christina Gullberg som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Kent Eriksson och Emma Johansson med Kent Eriksson som sammankallande.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Carina Myrman samt Anders Frank som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-17. Vid stämman deltog 13 medlemmar (varav 12 röstberättigade).

Väsentliga avtal

Avtalstyp

Datakommunikation
Kabel-TV
Administration
Fastighetsskötsel
El
Fjärrvärme

Leverantör

Vännäs kommun, vannas.net
Vännäs kommun, vannas.net
HSB Norr
HSB Norr
Vattenfall
Solör Bioenergi

Medlemsinformation

Under året har 4 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 47 (47) 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	2 499	2 473	2 487	2 465	2 457
Resultat efter fin.poster i tkr	409	203	332	367	-474
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	736	728	728	728	721
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	442	483	453	373	346
Låneskuld, kr/m2 totalyta	2 457	2 521	2 583	2 644	2 706
Genomsnittlig ränta lån i %	1,6	1,7	1,7	1,8	2,4
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	354	335	315	286	605
Sparande, kr/m2 totalyta *	236	169	103	276	-
Soliditet i %**	35,3	32,9	31,4	28,7	27,0

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 8 068 566 kr. Under året har föreningen amorterat 210 338 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 38 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	731 200	1 098 957	2 382 345	203 305
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2019-06-17			203 305	-203 305
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-		
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		63 000	-63 000	
Årets resultat				408 676
Vid årets slut	731 200	1 161 957	2 522 650	408 676

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	2 522 650
Årets resultat	408 676
Totalt att disponera	2 931 326

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **2 931 326**

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>
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	2	2 498 523	2 472 729
Övriga rörelseintäkter	3	33 775	8 657
		<u>2 532 298</u>	<u>2 481 386</u>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Drift	4	-1 451 917	-1 587 264
Övriga externa kostnader	5	-112 262	-25 869
Personalkostnader	6	-62 499	-178 324
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-365 451	-351 246
		<u>-1 992 130</u>	<u>-2 142 702</u>
Rörelseresultat		540 168	338 684
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	2 194	6 439
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-133 686	-141 818
		<u>-131 492</u>	<u>-135 379</u>
Resultat efter finansiella poster		408 676	203 305
Årets resultat		408 676	203 305

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	11 848 038	11 662 472
Inventarier	11	-	4 887
		<u>11 848 038</u>	<u>11 667 359</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>11 848 538</u>	<u>11 667 859</u>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		14 731	64 137
Aktuell skattefordran		22 578	-
Avräkning HSB Norr ek för		1 744 793	1 633 796
Övriga fordringar	12	9 785	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	41 950	41 086
		<u>1 833 837</u>	<u>1 739 019</u>
<i>Kassa och bank</i>	14	-	20 117
Summa omsättningstillgångar		<u>1 833 837</u>	<u>1 759 136</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>13 682 375</u>	<u>13 426 995</u>

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		731 200	731 200
Yttre underhållsfond		1 161 957	1 098 957
		<u>1 893 157</u>	<u>1 830 157</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 522 650	2 382 345
Årets resultat		408 676	203 305
		<u>2 931 326</u>	<u>2 585 650</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		4 824 483	4 415 807
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15,21	7 493 990	6 429 356
		<u>7 493 990</u>	<u>6 429 356</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	574 576	1 849 548
Leverantörsskulder		236 353	197 935
Aktuell skatteskuld	17	3 254	9 365
Fond för inre underhåll	18	240 367	248 807
Övriga skulder	19	1 259	19 677
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	308 093	256 500
		<u>1 363 902</u>	<u>2 581 832</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 682 375	13 426 995

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 -120 år och sker i snitt med 2,1% på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

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

Finansiella tillgångar och skulder

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en ändring av redovisningsprinciper gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfallodatum 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. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 10 443 614kr.

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	2 415 984	2 392 176
Hysesintäkter	89 720	89 352
Intäkter bredband	26 640	26 640
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	7 783	8 565
Intäkter gemensamhetsutrymmen	2 400	-
	2 542 527	2 516 733
<i>Avgår</i>		
Avsättning för fond för inre underhåll	-44 004	-44 004
	2 498 523	2 472 729

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Återvunna skulder	33 775	8 657
	33 775	8 657

Not 4 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	234 745	284 618
Reparationer	81 973	204 225
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	93 421	82 679
Uppvärmning	525 573	543 154
Vatten	129 629	124 671
Renhållning	68 468	60 642
Förvaltningskostnader	132 332	104 699
Försäkring	41 086	39 961
Fastighetsskatt/avgift	58 463	56 539
Kommunikation och media		
Datakommunikation	40 456	40 826
Kabel-TV	45 771	45 250
	1 451 917	1 587 264

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Garageplatser extern, förbrukningsmtrl	5 070	699
Telefon och porto mm	910	874
Risikkostnader	31 692	6 016
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	59 370	2 300
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	15 220	15 980
	112 262	25 869

Not 6 Personalkostnader

2020 2019

Vicevärd har varit Kent Eriksson

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Kostnader för arvoden avser perioden juni 2018 - dec 2019

Arvoden enligt stämmobeslut	16 268	89 097
Vicevärd	32 004	32 004
Bilersättningar	3 252	2 952
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 200	3 600
Sociala kostnader förtroendevalda	5 620	30 919
	<u>59 344</u>	<u>158 572</u>

Kostnader för löner

Löner för fastighetsskötsel		14 268
Sociala kostnader	475	2 880
Pensionskostnader	200	
Övriga personalkostnader	2 480	2 604
	<u>62 499</u>	<u>178 324</u>

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Byggnader	319 985	305 780
Inventarier	4 887	4 887
Markanläggningar	40 579	40 579
	<u>365 451</u>	<u>351 246</u>

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Övriga ränteintäkter	2 194	6 439
	<u>2 194</u>	<u>6 439</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	133 154	141 815
Övriga finansiella kostnader	532	3
	<u>133 686</u>	<u>141 818</u>

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	16 655 091	16 655 091
-Årets anskaffningar		-
Installation mätutrustning IMD	90 311	
Basturenovering	223 502	
Sophus	232 317	
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	<u>17 201 221</u>	<u>16 655 091</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-5 387 424	-5 041 065
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-360 564	-346 359
Summa ackumulerade avskrivningar	<u>-5 747 988</u>	<u>-5 387 424</u>

Bokfört värde byggnader	11 453 233	11 267 667
Bokfört värde mark	394 805	394 805
Summa bokfört värde byggnader och mark	11 848 038	11 662 472

Taxeringsvärde byggnader (värdeår: 1981)	17 449 000	17 449 000
Taxeringsvärde mark:	5 225 000	5 225 000

Not 11 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	103 468	103 468
	103 468	103 468
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-98 581	-93 694
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-4 887	-4 887
	-103 468	-98 581
Redovisat värde vid årets slut	-	4 887

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	9 785	se not.17
	9 785	

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	41 950	41 086
	41 950	41 086

Not 14 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bank (avslutat under året, se Avräkning HSB Norr)	-	20 117
	-	20 117

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	Ränte konv. datum	Ränta	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	2025-06-01	1,45	1 639 210	1 647 448
Stadshypotek	2022-01-30	1,72	5 625 205	5 819 305
Stadshypotek	2021-01-30	1,49	368 000	376 000
Stadshypotek	2024-09-30	1,08	436 151	436 151
Totala skulder på bokslutsdagen			8 068 566	8 278 904
Nästa års amortering			-209 576	-202 100
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-838 304	-808 400
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			7 020 686	7 268 404
Totala skulder på bokslutsdagen			8 068 566	8 278 904
Avgår kortfristig del			-574 576	-1 849 548
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			7 493 990	6 429 356

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	209 576	-618 051
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	365 000	2 467 599
	574 576	1 849 548

Not 17 Aktuell skatteskuld

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskuld	3 254	-1 330
Skattekonto	se not.12	-8 035
	3 254	-9 365

Not 18 Fond för inre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	248 807	262 184
Årets avsättning	44 004	44 004
Uttag under året	-52 444	-57 381
Vid årets slut	240 367	248 807

Not 19 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	939	10 152
Upplupna arbetsgivaravgifter	320	9 525
	1 259	19 677

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntor	16 933	17 522
Förutbetalda avgifter/hyror	194 907	153 519
Borevision	9 400	9 400
El	16 262	8 843
Fjärrvärme	64 797	67 216
Snöröjning	5 794	-
	308 093	256 500

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
	12 459 000	12 459 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	12 459 000	12 459 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Underskrifter

Vännäs 2021-.....-.....

Carina Myrman

Anders Frank

Sara Helin

Yvonne Sydlén

Jari Prosi

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 -.....-.....

Caroline Eriksson
Av föreningen vald revisor

BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd 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 omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar(bostadsrätthavare). 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 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 arvoder, 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.

Till Revisorn i HSB Brf Spaden i Vännäs

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för HSB Brf Spaden i Vännäs för det räkenskapsår som avslutas 2020-12-31. Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionssed i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÅRL 1 kap. 8 och 9 §§). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Vi har lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag. Eller i det fall föreningen skattemässigt betraktas som en s.k. oäkta bostadsrättsförening har vi på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen. Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen eller not har det inte förekommit några händelser efter räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

den / 2021

HSB Brf Spaden i Vännäs

Carina Myrman