



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB:s Brf Örnen i Gällivare
797900-0234

2020-01-01 - 2020-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Örnen i Gällivare, 797900-0234 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 Höken 5. På fastigheten har under år 1964 uppförts ett hus med adress Parkgatan 36 A-B och innehåller 15 bostadsrätter och en lokal. Dessutom finns bastu och cykelförråd samt ett sophus gemensamt med Brf Höken och Brf Falken på Höken 3. Föreningen har sitt säte i Gällivare kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår ej bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Lägenhetstyp

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

	Antal	Yta m ²
2 rum och kök	6	
3 rum och kök	6	
4 rum och kök	3	
Bostäder	15	1 124
Lokaler	1	60
Garageplatser	4	
Bilplatser med motorvärmare.	10	

Underhåll

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

Gjorda underhåll och investeringar

1995 Badrum	2009 Motorvärmare
2000 Ventilation	2012 Motorvärmarstyrning
2003 Undercentraler	2013 Relining stammar
2005 Gemensamhetsel	2015 Aluminiumportar
2009 Bastu-Cykel förråd	2017 Cylinderbyte

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Följande underhåll har genomförts under året, inköp av tvättmaskin och torktumlare kostnad 86 167kr.

Styrelsen har ej genomfört den stadgeenliga besiktningen.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. 2021 planerar styrelsen följande större åtgärder, ny ventilation och tamburdörrar beräknad kostnad ca. 3,1 Mkr.

Föreningen har under verksamhetsåret momsregistrerats sig då föreningen bedriver momspiktig försäljning av individuell mått och debiterad el.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2 % from 2019-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2021 och beslutat höja årsavgifterna med 8 % from 2021-01-01. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 866 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 48 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 4 730 kr/år av lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Marcus Tillberg	ordförande
Tommy Björkvall	vice ordförande
Maria Waara	sekreterare
Marianne Ruisniemi	ledamot
Kim Oja	ledamot
Monica Isaksson	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Marcus Tillberg, Tommy Björkvall, Maria Waara och Marianne Ruisniemi.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Marcus Tillberg, Tommy Björkvall och Maria Waara, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Birgitta Waara med Monica Larsson som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Marianne Ruisniemi (sk) och Maria Waara.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Tommy Björkvall samt Kim Oja som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-17. Vid stämman deltog 7 medlemmar.

Väsentliga avtal

Avtalstyp	Leverantör
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Luleå energi / Vattenfall
Fjärrvärme	Gällivare Energi

Medlemsinformation

Under året har 2 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 16 (16) medlemmar. 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 ombyggnationer, byte tamburdörrar, ventilation och inglasade balkonger

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	986	1 011	1 017	1 018	979
Resultat efter fin.poster i tkr	27	133	186	211	91
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	802	802	786	786	756
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	657	654	603	578	591
Låneskuld, kr/m2 totalyta	547	579	611	644	676
Genomsnittlig ränta lån i %	1,8	1,9	1,9	2,0	2,4
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	459	492	449	418	398
Sparande, kr/m2 totalyta*	119	138	193	224	174
Soliditet i %**	61,6	61,3	59,3	54,2	49,2

* Sparande=Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 647 770 kr. Under året har föreningen amorterat 38 056 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 17 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	139 400	582 182	620 436	133 032
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-06-17			133 031	-133 032
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-86 167	86 167	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		48 000	-48 000	
Årets resultat				27 019
Vid årets slut	139 400	544 015	791 634	27 019

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

Belopp i kr

Årets resultat

791 634

Totalt att disponera

27 019

818 653

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning

818 653

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	986 300	1 011 316
Övriga rörelseintäkter	3	2 660	6 056
		<u>988 960</u>	<u>1 017 372</u>
Rörelsekostnader			
Drift			
Underhåll	4	-777 325	-774 680
Övriga externa kostnader	5	-86 167	-
Personalkostnader	6	-15 895	-16 030
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-42 483	-50 625
	8	-27 709	-29 812
		<u>-949 579</u>	<u>-871 147</u>
Rörelseresultat		<u>39 381</u>	<u>146 225</u>
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	-	64
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-12 362	-13 257
		<u>-12 362</u>	<u>-13 193</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>27 019</u>	<u>133 032</u>
Resultat före skatt		<u>27 019</u>	<u>133 032</u>
Årets resultat	11	<u>27 019</u>	<u>133 032</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12,23	948 499	976 208
Inventarier	13	-	-
Pågående nyanläggningar och förskott	14	87 500	-
		1 035 999	976 208
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		1 036 499	976 708
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	401
Aktuell skattefordran		7 657	8 437
Avräkning HSB Norr ek för		1 362 155	1 383 039
Övriga fordringar	15	3 766	3 766
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	29 960	34 094
		1 403 538	1 429 737
Summa omsättningstillgångar		1 403 538	1 429 737
SUMMA TILLGÅNGAR		2 440 037	2 406 445

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		139 400	139 400
Yttre underhållsfond	17	544 015	582 182
		683 415	721 582
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		791 634	620 436
Årets resultat		27 019	133 032
		818 653	753 468
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		1 502 068	1 475 050
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	23 18	439 937	417 572
		439 937	417 572
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	207 833	268 254
Leverantörsskulder		153 496	62 866
Fond för inre underhåll	20	15 097	18 691
Övriga skulder	21	16 372	30 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	105 234	134 012
		498 032	513 823
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 440 037	2 406 445

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 BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader och markanläggningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 0,9 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

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

Finansiella tillgångar och skulder

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

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

Övriga tillgångar och skulder

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

Intäktsredovisning

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

Fastighetsskatt/kommunal avgift

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 ett skattemässigt underskott uppgående till 394 839 kr.

Yttre underhållsfond

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Avgifter	901 536	901 536
Hysesintäkter	28 923	45 846
Intäkter el	30 045	33 862
Intäkter bredband	22 500	23 125
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	3 296	6 947
	986 300	1 011 316

Avgår

986 300 **1 011 316**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	2 660	2 570
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	-	3 486
	2 660	6 056

Not 4 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	111 235	93 648
Snöröjning och halkbekämpning	24 961	25 543
Reparationer	65 644	78 143
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	68 012	70 972
Uppvärmning	210 275	213 524
Vatten	59 296	58 489
Renhållning	35 849	33 157
Förvaltningskostnader	125 611	126 249
Försäkring	15 042	14 594
Fastighetsskatt/avgift	25 255	24 475
Kommunikation och media		
Datakommunikation	25 200	25 200
Kabel-TV	10 945	10 686
	777 325	774 680

Not 5 Underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen tvättmaskin torktumlare	86 167	-
	86 167	-

Not 6 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Telefon och porto mm	1 000	600
Kundförluster	60	-
Bolagsverket, gåvor	5 700	700
Förenings- och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	9 135	14 730
	15 895	16 030

Not 7 Personalkostnader

	2020	2019
Föreningen har inga anställda		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för förtroendevalda</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	31 800	37 300
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	1 500	1 500
Sociala kostnader förtroendevalda	9 042	9 412
	<u>42 342</u>	<u>48 212</u>
Övriga personalkostnader	141	2 413
	<u>42 483</u>	<u>50 625</u>

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Byggnader	24 396	24 395
Inventarier	-	2 104
Markinventarier	3 313	3 313
	<u>27 709</u>	<u>29 812</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Övriga ränteintäkter	-	64
Summa	<u>-</u>	<u>64</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	12 302	13 257
Övriga finansiella kostnader	60	-
Summa	<u>12 362</u>	<u>13 257</u>

Not 11 Årets resultat

	2020	2019
Årets resultat	27 019	133 032
Reservering till yttre underhållsfond	-48 000	-50 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-86 167	-
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>-107 148</u>	<u>83 032</u>

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

Not 12 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början		
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	<u>3 083 226</u>	<u>3 083 226</u>
	3 083 226	3 083 226
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början		
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 188 088	-2 160 380
Summa ackumulerade avskrivningar	<u>-27 709</u>	<u>-27 708</u>
	-2 215 797	-2 188 088
Bokfört värde byggnader		
Bokfört värde mark	867 429	895 138
Summa bokfört värde byggnader och mark	<u>81 070</u>	<u>81 070</u>
	948 499	976 208
Taxeringsvärde byggnader: (värdeår 1964)	7 017 000	7 017 000
Taxeringsvärde mark:	2 593 000	2 593 000

Not 13 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början		
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	<u>30 980</u>	<u>30 980</u>
	30 980	30 980
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början		
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	-30 980	-28 876
Summa ackumulerade avskrivningar	<u>-</u>	<u>-2 104</u>
	-30 980	-30 980
Planenligt restvärde vid årets slut	-	-

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Investering i ventilation	-	-
Redovisat värde vid årets slut	<u>87 500</u>	<u>-</u>
	87 500	-

Not 15 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto		
	<u>3 766</u>	<u>3 766</u>
	3 766	3 766

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Gemensamhetsel		
Bredbandbolaget	8 424	10 791
Fastighetsförsäkring	6 000	6 000
Kabel-tv	10 239	9 923
Home Solution	2 772	2 736
Företagsstöd	2 074	2 074
Förskottsmoms	-	2 570
	<u>451</u>	<u>-</u>
	29 960	34 094

Not 17 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Fondbehållning vid årets början	582 182	532 182
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	48 000	50 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-86 167	-
Fondbehållning vid årets slut	544 015	582 182

Not 18 Skulder till kreditinstitut

	Ränte konv. datum	Ränta	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	2023-10-30	1,70%	230 198	244 586
Stadshypotek	2022-10-30	1,91%	237 507	250 887
Stadshypotek	2021-03-30	1,75%	180 065	190 353
Totala skulder på bokslutsdagen			647 770	685 826
Nästa års amortering			-38 056	-38 056
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-152 224	-152 224
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			457 490	495 546
Totala skulder på bokslutsdagen			647 770	685 826
Avgår kortfristig del			-207 833	-268 254
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			439 937	417 572

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld	38 056	38 056
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	169 777	230 198
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	207 833	268 254

Not 20 Fond för inre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	18 691	20 128
Uttag under året	-3 594	-1 437
Vid årets utgång	15 097	18 691

Not 21 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	9 990	-
Upplupna arbetsgivaravgifter	6 382	-
Övriga kortfristiga skulder	-	30 000
	16 372	30 000

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntor	525	555
Förutbetalda avgifter/hyror	78 416	67 954
Borevision	8 400	8 200
El	7 356	7 216
Revisorarvode	-	1 500
Arbetsgivaravgifter	-	9 412
Arvoden styrelsen	-	37 300
Snörenhållning	8 662	-
Lokalvård	1 875	1 875

	105 234	134 012
Not 23 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	2020-12-31 2 011 700	2019-12-31 2 011 700
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	2 011 700	2 011 700
Eventualförpliktelser	Inga	Inga



Gällivare 2021 - 05-12

Marcus Tillberg



Tommy Björkvall



Maria Waara



Marianne Ruisniemi



Kim Oja



Monica Isaksson



Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021 - 05-21



Birgitta Waara

Av föreningen vald revisor



Pia Andersson

BoRevision AB av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSBs brf Örnen i Gällivare, org.nr. 797900-0234

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Örnen i Gällivare 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. Revisoremas 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 HSBs brf Örnen i Gällivare 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 tryggt 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.

Gällivare den 21 / 5 2021


Pia Andersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Birgitta Waara
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 omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

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

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Vad är en bostadsrättsförening?

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

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

Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

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

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

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 föreningen 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.