



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB:s Brf Stenen i Gällivare
797900-0911

2020-01-01 - 2020-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Stenen i Gällivare, 797900-0911 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 fastigheterna Malmen 13, 14 och 15. På fastigheten har under 1970 uppförts flerfamiljshus med adresser Malmbergsvägen 3 A-B, 5 A-B, 7 A-B och 9 A-B och innehåller 80 bostadsrätter och fyra lokaler. Dessutom finns ett sophus, en garagebyggnad med 20 bilplatser i kallgarage samt 39 st med motorvärmare. 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.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m²</i>
1 rum och kök	44	2 076
2 rum och kök	22	1 505
3 rum och kök	8	600
4 rum och kök	6	624
Bostäder	80	4 805
Lokaler	4	236
Garageplatser	20	
Bilplatser med motorvärmare.	39	

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

Gjorda underhåll och investeringar

1991 Tak mm	1992 Fönster
1997 Ventilation	2001 Fjärrvärme
2006 Gemensamhetsel lägenheter	2008 Handikappramp
2010 Relining stammar	2011 Garageportar
2011 Gemensamhetsel motorvärmare	2014 Hiss Malmbergsv.9 A
2015 Hiss Malmbergsvägen 3 B	2016 Trapphusbelysning
2020 Värmecentral	2020 Fönster

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har följande underhåll utförts, källarbelysning, luftoptimering av ventilation lägenheter, målningsarbeten på fasad, totalkostnad 331 362 kr.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2020-09-21.
Mindre skador, målningsarbeten som kvarstår att åtgärdas.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.
De närmsta åren planerar styrelsen ombyggnad av hydraulhiss Malmbergsvägen 3 A våren 2021.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 4 % from 2019-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2021 och beslutat höja årsavgifterna med 2 % fr.o.m 2021-01-01. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 816 kr/m² bostadslägenhetsyta.

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

Årets avsättning till underhållsfond 161 000 kr överensstämmer med underhållsplan.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Harald Hansson	ordförande
Harry Brännström	vice ordförande
Margareta Karlsson	sekreterare
Anna-Stina Pellikka Kangas	ledamot
Eva Tolonen	ledamot
Inga-Lill Eriksson	utsedd av HSB Norr

Suppleanter
Anna Viltok
Markus Printz

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Harald Hansson och Margareta Karlsson samt suppleanterna.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Harald Hansson, Margareta Karlsson, Eva Tolonen och Harry Brännström, två i förening.

Revisorer

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

Valberedning

Valberedning har varit styrelsen. Sammankallande Harald Hansson övriga Harry Brännström och Eva Tolonen.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Harald Hansson samt Harry Brännström som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-23. Vid stämman deltog 4 medlemmar.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetskötsel	Riksbyggen
El	Luleå energi/Vattenfall
Fjärrvärme	Gällivare Energi

Medlemsinformation

Under året har 15 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 90 (91) 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.

Ombyggnad av hydraulhiss Malmbergsvägen 3 A kommer att ske under våren 2021.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	4 474	4 491	4 238	4 227	4 234
Resultat efter fin.poster i tkr	209	1 075	988	627	657
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	800	800	769	769	769
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	653	580	547	575	530
Låneskuld, kr/m2 totalyta	1 744	1 792	773	790	897
Genomsnittlig ränta lån i %	2,0	2,2	2,1	2,1	2,3
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	433	466	435	430	472
Sparande, kr/m2 totalyta*	174	258	262	240	269
Soliditet i %**	47,6	44,8	62,4	58,0	53,3

* Sparande=Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 8 793 098 kr. Under året har föreningen amorterat 242 380 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 36 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	315 100	2 350 764	4 834 714	1 075 388
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-06-23			1 075 388	-1 075 388
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-331 362	331 362	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		161 000	-161 000	
Årets resultat				209 441
Vid årets slut	315 100	2 180 402	6 080 464	209 441

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	6 080 464
Årets resultat	209 441
Totalt att disponera	6 289 905

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **6 289 905**

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 474 070	4 491 346
Övriga rörelseintäkter	3	25 250	17 763
		<u>4 499 320</u>	<u>4 509 109</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-3 293 875	-2 922 688
Underhåll	5	-331 362	-
Övriga externa kostnader	6	-61 733	-76 989
Personalkostnader	7	-85 037	-70 684
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-335 501	-226 644
		<u>-4 107 508</u>	<u>-3 297 004</u>
Rörelseresultat		391 812	1 212 105
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	279	3 005
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-182 650	-139 722
		<u>-182 371</u>	<u>-136 717</u>
Resultat efter finansiella poster		209 441	1 075 388
Resultat före skatt		209 441	1 075 388
Årets resultat	11	209 441	1 075 388

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12,22	16 095 020	6 712 728
Pågående nyanläggningar och förskott	13	-	7 225 816
		<u>16 095 020</u>	<u>13 938 544</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		16 095 520	13 939 044
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 432	8 248
Aktuell skattefordran		35 199	73 301
Avräkning HSB Norr ek för		2 138 737	4 908 093
Övriga fordringar	14	16 959	16 959
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	<u>151 795</u>	<u>176 510</u>
		2 346 122	5 183 111
<i>Kassa och bank</i>	16	<u>1</u>	<u>1</u>
Summa omsättningstillgångar		2 346 123	5 183 112
SUMMA TILLGÅNGAR		18 441 643	19 122 156

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		315 100	315 100
Yttre underhållsfond	17	2 180 402	2 350 764
		<u>2 495 502</u>	<u>2 665 864</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 080 464	4 834 714
Årets resultat		209 441	1 075 388
		<u>6 289 905</u>	<u>5 910 102</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		<u>8 785 407</u>	<u>8 575 966</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	22 18	4 902 500	5 894 143
		<u>4 902 500</u>	<u>5 894 143</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	3 890 598	3 141 335
Leverantörsskulder		356 812	1 063 606
Övriga skulder	20	32 365	25 434
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	473 961	421 672
		<u>4 753 736</u>	<u>4 652 047</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>18 441 643</u>	<u>19 122 156</u>

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 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 1,5%.

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 år ett skattemässigt underskott uppgående till 8 018 520 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	4 025 374	4 028 928
Hysesintäkter	173 181	166 742
Intäkter el*	127 350	160 753
Intäkter bredband	121 492	118 499
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	26 677	16 504
	<u>4 474 074</u>	<u>4 491 426</u>
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-4	-80
	<u>4 474 070</u>	<u>4 491 346</u>

*Fr.o.m. 2020-01-01 började föreningen ta ut moms på individuellt mätt och debiterad el. Föreningen har minskat debiteringen för el med motsvarande momspåslag.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	1 950	1 500
Försäkringsersättningar, andrahandsuthyrningar mm	23 300	16 263
	<u>25 250</u>	<u>17 763</u>

Not 4 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	310 222	326 482
Snöröjning och halkbekämpning	102 185	78 051
Reparationer	545 647	143 788
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	312 537	335 067
Uppvärmning	935 992	954 730
Vatten	293 562	305 499
Renhållning	143 848	142 795
Förvaltningskostnader	299 231	291 649
Försäkring	59 788	57 853
Fastighetsskatt/avgift	128 580	124 420
Kommunikation och media		
Datakommunikation	121 190	121 190
Kabel-TV	41 093	41 164
	<u>3 293 875</u>	<u>2 922 688</u>

Not 5 Underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen källarbelysning	161 222	-
Utförd underhåll installationer ventilation lägenheter	127 500	-
Utfört underhåll huskropp utvändigt målningsarbeten på fasader	42 640	-
	<u>331 362</u>	<u>-</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsmaterial och - inventarier	10 359	-
Telefon och porto mm, kontorsmaterial	10 211	6 466
Kundförluster	180	-
Risikkostnader	11 683	-
Bankkostnader nya lån	-	38 175
Bolagsverket, gåvor	700	700
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	28 600	31 648
	<u>61 733</u>	<u>76 989</u>

Not 7 Personalkostnader

Föreningen har inga anställda.

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Kostnader för förtroendevalda

	2020	2019
Arvoden enligt stämmobeslut	70 500	61 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	1 500	1 500
Sociala kostnader förtroendevalda	10 007	8 184
	<u>82 007</u>	<u>70 684</u>

Löner för fastighetsskötsel	2 750	-
Sociala kostnader	281	-
	<u>85 037</u>	<u>70 684</u>

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Byggnader	309 574	200 721
Markinventarier	25 927	25 923
	<u>335 501</u>	<u>226 644</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	-	2 547
Övriga ränteintäkter	279	458
Summa	<u>279</u>	<u>3 005</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	182 650	139 722
Summa	<u>182 650</u>	<u>139 722</u>

Not 11 Årets resultat

	2020	2019
Årets resultat	209 441	1 075 388
Reservering till yttre underhållsfond	-161 000	-158 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	331 362	-
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>379 803</u>	<u>917 388</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	13 892 354	13 892 354
-Årets anskaffningar fönster	2 443 007	-
-Omklassifisering från pågående byggnation fönster	6 592 924	-
-Årets anskaffningar fjärrvärmecentral	48 970	-
-Omklassifisering från pågående byggnation fjärrvärmecentral	632 892	-
-Årets utrangeringar	-501 263	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	23 108 884	13 892 354
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-7 761 296	-7 534 652
-Årets utrangering	501 263	-
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-335 501	-226 644
Summa ackumulerade avskrivningar	-7 595 534	-7 761 296
Bokfört värde byggnader	15 513 350	6 131 058
Bokfört värde mark	581 670	581 670
Summa bokfört värde byggnader och mark	16 095 020	6 712 728
Taxeringsvärde byggnader: Malmen 13 (värdeår 1975)	7 916 000	7 916 000
Taxeringsvärde byggnader: Malmen 14 m.fl. (värdeår 1969)	22 970 000	22 970 000
Taxeringsvärde mark:	12 193 000	12 193 000

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	7 225 816	2 582
Omklassificering fönsterbyte	-6 592 924	6 590 342
Omklassificering värmecentral	-632 892	632 892
Redovisat värde vid årets slut	-	7 225 816

Not 14 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	16 959	16 959
	16 959	16 959

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Gemensamhetsel	34 522	60 246
Fastighetsförsäkring	40 834	39 375
Kabel-tv	10 316	10 314
Bredband	30 000	30 000
Fastighetsskötsel	31 907	31 907
Förutbetalda moms	4 216	4 668
	151 795	176 510

Not 16 Bank

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Kapitalkonto Sparbanken Nord	<u>1</u>	<u>1</u>
	1	1

Not 17 Fond för yttre underhåll

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Fondbehållning vid årets början	2 350 764	2 192 764
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	161 000	158 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	<u>-331 362</u>	<u>-</u>
Fondbehållning vid årets slut	2 180 402	2 350 764

Not 18 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Stadshypotek	2021-09-30	1,66%	154 965	160 481
Stadshypotek	2021-09-30	1,70%	677 678	692 822
Stadshypotek	2021-02-15	2,65%	303 455	337 175
Stadshypotek	2021-01-14	2,65%	2 595 500	2 624 500
Stadshypotek	2024-06-01	1,80%	2 530 750	2 610 250
Stadshypotek	2023-06-01	1,75%	<u>2 530 750</u>	<u>2 610 250</u>
Totala skulder på bokslutsdagen			8 793 098	9 035 478
Nästa års amortering			-242 380	-242 380
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			<u>-969 520</u>	<u>-969 520</u>
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			7 581 198	7 823 578
Totala skulder på bokslutsdagen			8 793 098	9 035 478
Avgår kortfristig del			<u>-3 890 598</u>	<u>-3 141 335</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			4 902 500	5 894 143

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	242 380	242 380
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	<u>3 648 218</u>	<u>2 898 955</u>
	3 890 598	3 141 335

Not 20 Övriga skulder

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Personalens källskatt	21 225	18 750
Upplupna arbetsgivaravgifter	7 929	6 684
Momsskuld	<u>3 211</u>	<u>-</u>
	32 365	25 434

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Räntor	15 777	15 883
Förutbetalda avgifter/hyror	373 698	351 429
Borevision	10 300	9 200
El	35 786	33 926
Renhållning	3 715	4 105
Snörenhållning	27 556	-
Lokalvård	7 129	7 129
	473 961	421 672

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	9 161 000	9 161 000
	9 161 000	9 161 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Gällivare 2021 - *05-31*



Harald Hansson



Margareta Karlsson



Anna-Stina Pellikka Kangas



Eva Tolonen



Inga-Lill Eriksson



Harry Brännström

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021- *06-08*.



Gerd Persson
Av föreningen vald revisor



Caroline Andersen
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 (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 överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

Måste man vara medlem i föreningen?

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

Ägare

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

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

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

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

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

Hur fungerar ekonomin?

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

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

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

Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?

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

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras men 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.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSBs brf Stenen i Gällivare, org.nr. 797900-0911

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Stenen 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Stenen 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 någon 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 8/6-2021



Caroline Andersen

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Gerd Persson

Av föreningen vald revisor