



# ÅRSREDOVISNING 2020

**HSB:s Brf Aspen i Gällivare**  
716415-8581

**2020-01-01 - 2020-12-31** *ell*

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Aspen i Gällivare, 716415-8581 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 Aspen 5. På fastigheten har under år 1987 uppförts 2 hus med adress Tingshusgatan 5 A-B och Föreningsgatan 3 A-B och innehåller 42 bostadsrätter. Dessutom finns 1 sophus, 2 garagebyggnader. 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 <sup>2</sup>
2 rum och kök	28	
3 rum och kök	14	
Bostäder	<hr/> 42	2 912
Garageplatser	7	
Carportplatser	7	
Bilplatser med motorvärmare.	14	

#### Underhåll

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

##### Gjorda underhåll och investeringar

2006	Gemensamhetsel	2016	Målning trapphus, båda fastigheterna
2010	Cirkulationspump, tryckstyrd	2016	Underhåll tvättstuga 1
2011	Yttre målning av fastigheterna	2017	Byte värmepump för värmeåtervinning, byte två golvbrunnar
2012	Tilläggsisolering vind	2018	Garageportar med elinstallationer
2013	Exteriörbelysning	2018	Renovering bastu, byte tryckexpansionskärl, snörasskydd
2013	Porttelefoner		
2014	Låssystem		

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har följande underhåll utförts, målning balkonger utvändigt, målning balkar carportar, byte av golvbrunn samt renovering garageväggar utvändigt, total kostnad 111 694 kr.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2020-09-09.

Då konstaterades följande, rep av vägg i soprum, puts grund/sockel hus A, vindskivor garage/carport målas, samt tak i tvättrum/bastun rengöres och målas.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

De närmsta åren planerar styrelsen puts grund/sockel Föreningsgatan, byte av expansionskärl i undercentralen, byte golv i wc källaren, byte golv i kontoret källaren samt inköp torktumlare till tvättstugan.

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

### Ekonomi

Årsavgifterna sänktes med 1,5 % from 2016-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2021 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 864 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

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

Årets avsättning till underhållsfond 56 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

### Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Andreas Aspholm	ordförande
Gretel Andersson	vice ordförande
Lisbet Pehrsson	sekreterare
Stefan Holmgren	Ledamot
Nils-Erik Wahlund	Ledamot
Teres Warrington	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Gretel Andersson, Lisbet Pehrsson, Stefan Holmgren och Nils-Erik Wahlund.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Andreas Aspholm, Gretel Andersson, Lisbet Pehrsson samt Stefan Holmgren, två i förening.

### Revisorer

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

### Valberedning

Valberedning har varit styrelsen. Sammankallande Andreas Aspholm.



## Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Andreas Aspholm samt Gretel Andersson som suppleant.

## Föreningsstämma

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

## Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	ComHem
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	Riksbyggen
El	Luleå energi/ Vattenfall
Fjärrvärme	Gällivare Energi
Snöröjning	Göte Lund Åkeri
Städ	ISS

## Medlemsinformation

Under året har 4 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 49 (50) 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.

Inga större ombyggnationer de närmaste åren.

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	2 710	2 705	2 701	2 707	2 701
Resultat efter fin.poster i tkr	570	679	2 505	302	236
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	864	864	864	864	864
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	456	449	456	480	458
Låneskuld, kr/m2 totalyta	3 834	3 924	4 194	4 280	4 532
Genomsnittlig ränta lån i %	1,8	1,8	1,8	2,1	2,8
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	685	704	698	726	809
Sparande, kr/m2 totalyta*	381	382	366	328	310
Soliditet i %**	47,6	45,6	42,2	34,4	32,3

\* Sparande=Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

\*\*Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 11 165 910 kr. Under året har föreningen amorterat 261 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 43 år.

*dl*



**Förändring i eget kapital**

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 382 007	2 051 447	5 877 386	678 686
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-06-23			678 685	-678 686
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-111 694	111 694	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		56 000	-56 000	
Årets resultat				570 008
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 382 007</b>	<b>1 995 753</b>	<b>6 611 765</b>	<b>570 008</b>

**Resultatdisposition**

	<i>Belopp i kr</i>
<b>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</b>	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	6 611 765
Årets resultat	570 008
<b>Totalt att disponera</b>	<b>7 181 774</b>

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

**Balanseras i ny räkning** **7 181 774**

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

*dl*

## 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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 709 654	2 705 492
Övriga rörelseintäkter	3	8 883	4 493
		<u>2 718 537</u>	<u>2 709 985</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-1 327 245	-1 308 500
Underhåll	5	-111 694	-5 000
Övriga externa kostnader	6	-20 957	-19 789
Personalkostnader	7	-65 624	-64 483
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-427 943	-427 943
		<u>-1 953 464</u>	<u>-1 825 715</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>765 073</b>	<b>884 270</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	11 743	9 344
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-206 808	-214 928
		<u>-195 065</u>	<u>-205 584</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>570 008</b>	<b>678 686</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>570 008</b>	<b>678 686</b>
<b>Årets resultat</b>	11	<b>570 008</b>	<b>678 686</b>

ll

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12,21	17 811 624	18 239 567
		<u>17 811 624</u>	<u>18 239 567</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>17 812 124</b>	<b>18 240 067</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		55	36
Avräkning HSB Norr ek för		2 196 325	1 502 479
Övriga fordringar	13	15 327	15 353
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	98 094	106 627
		<u>2 309 801</u>	<u>1 624 495</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	15	1 900 000	1 900 000
<i>Kassa och bank</i>	16	163 704	149 917
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 373 505</b>	<b>3 674 412</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>22 185 629</b>	<b>21 914 479</b>

*ll*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 382 007	1 382 007
Yttre underhållsfond	17	1 995 753	2 051 447
		<u>3 377 760</u>	<u>3 433 454</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 611 765	5 877 386
Årets resultat		570 008	678 686
		<u>7 181 773</u>	<u>6 556 072</u>
<b>Eget kapital vid räkenskapsårets slut</b>		<b>10 559 533</b>	<b>9 989 526</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	21 18	6 584 910	11 165 910
		<u>6 584 910</u>	<u>11 165 910</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	4 581 000	261 000
Leverantörsskulder		87 498	165 102
Aktuell skatteskuld		5 513	6 128
Övriga skulder		-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	367 175	326 813
		<u>5 041 186</u>	<u>759 043</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>22 185 629</b>	<b>21 914 479</b>

*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*

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 1,8 % på anskaffningsvärdet.

### *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.

### *Fastighetskatt/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 12 618 162 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.

u

**Not 2 Nettoomsättning**

	2020	2019
Avgifter	2 516 232	2 516 232
Hysesintäkter	96 390	93 620
Intäkter el*	52 690	80 446
Intäkter bredband*	40 320	10 080
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	4 022	5 117
	<u>2 709 654</u>	<u>2 705 495</u>
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-	-3
	<u>2 709 654</u>	<u>2 705 492</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.

\*Gruppanslutning bredband 80kr/lgh/mån fr.o.m oktober 2019.

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	2 400	2 900
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	6 483	1 593
	<u>8 883</u>	<u>4 493</u>

**Not 4 Drift**

	2020	2019
Fastighetskötsel	193 724	210 738
Snöröjning och halkbekämpning	55 696	39 094
Reparationer	105 005	54 375
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	206 213	220 173
Uppvärmning	211 621	224 075
Vatten	149 553	190 905
Renhållning	77 514	77 116
Förvaltningskostnader	162 243	159 919
Försäkring	30 207	29 247
Fastighetsskatt/avgift	65 618	63 434
Kommunikation och media		
Datakommunikation *	48 451	13 012
Kabel-TV	21 400	26 412
	<u>1 327 245</u>	<u>1 308 500</u>

\* Gruppanslutning bredband Com Hem AB fr.o.m oktober 2019

**Not 5 Underhåll**

	2020	2019
Utfört underhåll installationer, golvbrunn	1 888	5 000
Utfört underhåll huskropp utvändigt, målning balkonger	18 375	-
Utfört underhåll garage och parkering, rep och målning	91 431	-
	<u>111 694</u>	<u>5 000</u>

*dlr*



**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2020	2019
Förbrukningsmaterial och - inventarier	296	-
Telefon och porto mm	2 364	2 446
Kundförluster	37	43
Risikkostnader	110	-
Bolagsverket, gåvor	1 400	700
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	16 750	16 600
	<b>20 957</b>	<b>19 789</b>

**Not 7 Personalkostnader**

	2020	2019
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
<i>Kostnader för förtroendevalda</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	52 600	48 000
Bilersättningar	-	148
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 600	2 000
Sociala kostnader förtroendevalda	10 424	9 685
	<b>65 624</b>	<b>59 833</b>
Löner för fastighetsskötsel	-	450
Sociala kostnader	-	230
Övriga personalkostnader/möteskostnader	-	3 970
	<b>65 624</b>	<b>64 483</b>

**Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2020	2019
Byggnader	427 943	427 943
	<b>427 943</b>	<b>427 943</b>

**Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2020	2019
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	11 381	8 988
Övriga ränteintäkter	362	356
	<b>11 743</b>	<b>9 344</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020	2019
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	206 808	214 928
<b>Summa</b>	<b>206 808</b>	<b>214 928</b>

**Not 11 Årets resultat**

	2020	2019
Årets resultat	570 008	678 686
Reservering till yttre underhållsfond	-56 000	-25 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	111 694	5 000
<b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b>	<b>625 702</b>	<b>658 686</b>

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

*m*

**Not 12 Byggnader och mark**

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	23 726 630	23 726 630
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>23 726 630</b>	<b>23 726 630</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-6 472 063	-6 044 120
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-427 943	-427 943
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 900 006</b>	<b>-6 472 063</b>
Bokfört värde byggnader	16 826 624	17 254 567
Bokfört värde mark	985 000	985 000
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>17 811 624</b>	<b>18 239 567</b>
Taxeringsvärde byggnader: (värdeår 1987)	20 253 000	20 253 000
Taxeringsvärde mark:	6 707 000	6 707 000

**Not 13 Övriga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	15 327	15 353
	<b>15 327</b>	<b>15 353</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Ränteintäkter	3 591	3 800
Gemensamhetsel	17 415	28 605
Fastighetsförsäkring	20 669	19 874
Kabel-tv	5 351	5 349
Företagsstöd	2 200	2 000
Fastighetsskötsel	34 082	33 529
Bredband	11 812	11 813
Städ	1 657	1 657
Förskott moms	1 317	-
	<b>98 094</b>	<b>106 627</b>

**Not 15 Kortfristiga placeringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Fasträntekonto	1 900 000	1 900 000
	<b>1 900 000</b>	<b>1 900 000</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2020-12-31	2019-12-31
Bank	163 704	149 917
	<b>163 704</b>	<b>149 917</b>

*u*

**Not 17 Fond för yttre underhåll**

	2020-12-31	2019-12-31
Fondbehållning vid årets början	2 051 447	2 031 447
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	56 000	25 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-111 694	-5 000
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>1 995 753</b>	<b>2 051 447</b>

**Not 18 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	2023-06-01	1,60%	1 910 000	1 970 000
Stadshypotek	2023-01-30	1,75%	1 722 620	1 762 620
Sparbanken Nord	2021-11-27	1,90%	4 416 000	4 512 000
Sparbanken Nord	2022-05-27	1,92%	3 117 290	3 182 290
<b>Totala skulder på bokslutsdagen</b>			<b>11 165 910</b>	<b>11 426 910</b>
Nästa års amortering			-261 000	-261 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 044 000	-1 044 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			9 860 910	10 121 910
<b>Totala skulder på bokslutsdagen</b>			<b>11 165 910</b>	<b>11 426 910</b>
Avgår kortfristig del			-4 581 000	-261 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>6 584 910</b>	<b>11 165 910</b>

**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	261 000	261 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	4 320 000	-
	<b>4 581 000</b>	<b>261 000</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Räntor	26 906	27 517
Förutbetalda avgifter/hyror	223 773	202 772
Borevision	9 600	9 300
Revisorsarvode	2 200	2 000
Styrelsearvode	53 000	48 000
Arb. giv avg	11 000	10 000
Snörenhållning	13 342	-
El	25 194	24 821
Renhållning	2 160	2 403
	<b>367 175</b>	<b>326 813</b>

**Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2020-12-31	2019-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	18 931 000	18 931 000

**Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut**

**18 931 000**                      **18 931 000**

**Eventalförpliktelser**

*Inga*

*Inga*

Gällivare 2021 -<sup>05-20</sup>-----



Andreas Aspholm



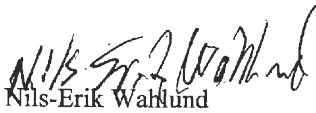
Gretel Andersson



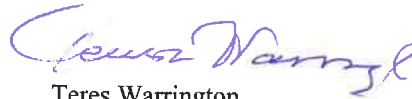
Lisbet Pehrsson



Stefan Holmgren



Nils-Erik Wahlund



Teres Warrington

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021 -<sup>05-20</sup>-----



Birgitta Waara

Av föreningen vald revisor



Eeva-Riitta Salminen

BoRevision AB av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSBs brf Aspen i Gällivare, org.nr. 716415-8581

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Aspen 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. Revisornas 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. Risker 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 Aspen 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 *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorers 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 20/5 2021

  
.....

Eva-Riitta Salmine

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 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 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.