



ÅRSREDOVISNING

HSB:s Brf Aspen i Gällivare

716415-8581

2019-01-01 - 2019-12-31



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Aspen i Gällivare, 716415-8581 får härmed avge årsredovisning för 2019.

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 ²
2 rum och kök	28	
3 rum och kök	14	
Bostäder	42	2 912
Garageplatser	14	
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	

AMC
10/11

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen bytt en golvbrunn, kostnad 5000 kr.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2019-10-09. Vid besiktningen konstaterades trasig asfalt vid garage 3, balkongräcken nedreplan behöver målas, puts sockel hus A behov av rep, vattenkastare stuprör utanför soprum, expansionskärl i undercentralen under uppsikt.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

De närmsta åren planerar styrelsen bytepanel 4 garagegavlar, målning stålbalkar och stolpar i carport.

Gruppanslutning bredband via Com Hem AB fr.o.m 2019-10-01 80kr/lgh/mån.

Ekonomi

Årsavgifterna sänktes med 1,5 % from 2016-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2020 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 864 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 4 650 kr/år av lägenhetsinnehavaren.

Årets avsättning till underhållsfond 25 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Andreas Aspholm	ordförande
Stefan Holmgren	vice ordförande
Nils-Erik Wahlund	sekreterare
Teres Warrington	utsedd av HSB Norr

Suppleant

Lisbeth Pehrsson

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Andreas Aspholm, Nils-Erik Wahlund samt suppleant.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Andreas Aspholm, Stefan Holmgren, Nils-Erik Wahlund samt Lisbeth Pehrsson, två i förening.

Revisorer

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

Valberedning

Valberedning har varit styrelsen. Sammankallande Andreas Aspholm.



AMC
Calle

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Andreas Aspholm samt Stefan Holmgren som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-18. Vid stämman deltog 6 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 3 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 50 (51) 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.

Förändrad amortering på lån i Sparbanken Nord fr.o.m januari 2020, från 27500kr/år till 65000kr/år.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	2 705	2 701	2 707	2 701	2 743
Resultat efter fin.poster i tkr	679	2 505	302	236	489
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	864	864	864	864	877
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	449	456	480	458	450
Låneskuld, kr/m2 totalyta	3 924	4 194	4 280	4 532	4 798
Genomsnittlig ränta lån i %	1,8	1,8	2,1	2,8	3,1
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	704	698	726	809	883
Sparande, kr/m2 totalyta*	382	366	328	310	304
Soliditet i %**	45,6	42,2	34,4	32,3	30,0

* Sparande=Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 11 426 910 kr. Under året har föreningen totalt amorterat 786 338 kr.

Extra amortering har skett på lån med 549 792 kr.

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	2 031 447	3 392 857	2 504 528
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2019-06-18			2 504 529	-2 504 528
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-5 000	5 000	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		25 000	-25 000	
Årets resultat				678 686
Vid årets slut	1 382 007	2 051 447	5 877 386	678 686

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	5 877 386
Årets resultat	678 686
Totalt att disponera	6 556 071

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **6 556 071**

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>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 705 492	2 701 398
Övriga rörelseintäkter	3	4 493	6 248
		<u>2 709 985</u>	<u>2 707 646</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-1 308 500	-1 328 842
Underhåll	5	-5 000	-107 589
Övriga externa kostnader	6	-19 789	-27 201
Personalkostnader	7	-64 483	-62 831
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-427 943	1 545 257
		<u>-1 825 715</u>	<u>18 794</u>
Rörelseresultat		884 270	2 726 440
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	9 344	5 465
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-214 928	-227 377
		<u>-205 584</u>	<u>-221 912</u>
Resultat efter finansiella poster		678 686	2 504 528
Resultat före skatt		678 686	2 504 528
Årets resultat	11	678 686	2 504 528

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	18 239 567	18 667 510
Inventarier		-	-
		<u>18 239 567</u>	<u>18 667 510</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		18 240 067	18 668 010
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		36	3
Avräkning HSB Norr ek för		1 502 479	1 501 385
Övriga fordringar	13	15 353	15 353
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	106 627	93 967
		<u>1 624 495</u>	<u>1 610 708</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	15	1 900 000	1 600 000
<i>Kassa och bank</i>	16	149 917	191 700
Summa omsättningstillgångar		3 674 412	3 402 408
SUMMA TILLGÅNGAR		21 914 479	22 070 418

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 382 007	1 382 007
Yttre underhållsfond	17	2 051 447	2 031 447
		<u>3 433 454</u>	<u>3 413 454</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 877 386	3 392 857
Årets resultat		678 686	2 504 528
		<u>6 556 072</u>	<u>5 897 385</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		9 989 526	9 310 839
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	18,21	11 165 910	9 456 910
		<u>11 165 910</u>	<u>9 456 910</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	261 000	2 756 338
Leverantörsskulder		165 102	188 884
Aktuell skatteskuld		6 128	5 065
Övriga skulder		-	240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	326 813	352 142
		<u>759 043</u>	<u>3 302 669</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 914 479	22 070 418

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.

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

Övriga tillgångar och skulder

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

Intäktsredovisning

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

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 377 kr/lgh för 2019, 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 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 fr o m 2015 och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Avgifter	2 516 232	2 516 232
Hysesintäkter	93 620	99 120
Intäkter el	80 446	84 460
Intäkter bredband *	10 080	-
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	5 117	1 586
	<u>2 705 495</u>	<u>2 701 398</u>
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-3	-
	<u>2 705 492</u>	<u>2 701 398</u>

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	2 900	-60
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	1 593	6 308
	<u>4 493</u>	<u>6 248</u>

Not 4 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	210 738	164 022
Snöröjning och halkbekämpning	39 094	43 778
Reparationer	54 375	94 300
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	220 173	208 089
Uppvärmning	224 075	291 664
Vatten	190 905	173 061
Renhållning	77 116	75 529
Förvaltningskostnader	159 919	161 173
Försäkring	29 247	28 046
Fastighetsskatt/avgift	63 434	60 494
Kommunikation och media		
Datakommunikation *	13 012	1 200
Kabel-TV	26 412	27 486
	<u>1 308 500</u>	<u>1 328 842</u>

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

Not 5 Underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	-	7 170
Utfört underhåll installationer	5 000	64 108
Utfört underhåll huskropp utvändigt	-	36 311
	<u>5 000</u>	<u>107 589</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsmaterial och - inventarier	-	1 352
Telefon och porto mm	2 446	8 319
Kundförluster	43	-
Risikkostnader	-	30
Bolagsverket, gåvor	700	900
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	16 600	16 600
	<u>19 789</u>	<u>27 201</u>

Not 7 Personalkostnader

	2019	2018
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för förtroendevalda</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	48 000	48 000
Bilersättningar	148	1 739
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 000	2 000
Sociala kostnader förtroendevalda	9 685	5 716
	<u>59 833</u>	<u>57 455</u>
Löner för fastighetsskötsel	450	450
Sociala kostnader	230	368
Övriga personalkostnader/möteskostnader	3 970	4 558
	<u>64 483</u>	<u>62 831</u>

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019	2018
Byggnader	427 943	454 743
Återförda nedskrivningar*	-	-2 000 000
	<u>427 943</u>	<u>-1 545 257</u>

*Tidigare gjord nedskrivning har återförts då skälen för denna nedskrivning ej längre finns.

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	8 988	5 465
Övriga ränteintäkter	356	-
	<u>9 344</u>	<u>5 465</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	214 928	227 377
Summa	<u>214 928</u>	<u>227 377</u>

AMC
www

Not 11 Årets resultat

	2019	2018
Årets resultat	678 686	2 504 528
Reservering till yttre underhållsfond	-25 000	-25 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	5 000	107 589
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	658 686	2 587 117

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

Not 12 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	23 726 630	23 570 575
-Årets anskaffningar	-	239 270
-Årets utrangeringar	-	-83 215
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	23 726 630	23 726 630
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
-Vid årets början	-	-2 000 000
-Årets återförda nedskrivningar	-	2 000 000
	-	-
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-6 044 120	-5 672 592
-Årets utrangering	-	83 215
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-427 943	-454 743
Summa ackumulerade avskrivningar	-6 472 063	-6 044 120
Bokfört värde byggnader	17 254 567	17 682 510
Bokfört värde mark	985 000	985 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	18 239 567	18 667 510
Taxeringsvärde byggnader: (värdeår 1987)	20 253 000	15 630 000
Taxeringsvärde mark:	6 707 000	4 572 000

Not 13 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	15 353	15 353
	15 353	15 353

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Ränteintäkter	3 800	2 191
Gemensamhetsel	28 605	29 975
Fastighetsförsäkring	19 874	19 312
Kabel-tv	5 349	7 020
Företagsstöd	2 000	1 500
Fastighetsskötsel	33 529	32 348
Bredband	11 813	-
Städ	1 657	1 621
	106 627	93 967

Not 15 Kortfristiga placeringar

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Fasträntekonto	1 900 000	1 600 000
	<u>1 900 000</u>	<u>1 600 000</u>

Not 16 Kassa och bank

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Bank	149 917	191 700
	<u>149 917</u>	<u>191 700</u>

Not 17 Fond för yttre underhåll

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Fondbehållning vid årets början	2 031 447	2 114 036
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	25 000	25 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-5 000	-107 589
Fondbehållning vid årets slut	<u>2 051 447</u>	<u>2 031 447</u>

Not 18 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Stadshypotek	2023-06-01	1,60%	1 970 000	2 593 254
Stadshypotek	2023-01-30	1,75%	1 762 620	1 802 620
Sparbanken Nord	2021-11-27	1,90%	4 512 000	4 608 000
Sparbanken Nord	2022-05-27	1,92%	3 182 290	3 209 374
Totala skulder på bokslutsdagen			<u>11 426 910</u>	<u>12 213 248</u>
Nästa års amortering			-261 000	-163 084
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			<u>-1 044 000</u>	<u>-1 000 032</u>
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			10 121 910	11 050 132
Totala skulder på bokslutsdagen			11 426 910	12 213 248
Avgår kortfristig del			<u>-261 000</u>	<u>-2 756 338</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			<u>11 165 910</u>	<u>9 456 910</u>

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	261 000	163 084
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	-	2 593 254
	<u>261 000</u>	<u>2 756 338</u>

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Räntor	27 517	29 292
Förutbetalda avgifter/hyror	202 772	218 472
Borevision	9 300	9 200
Revisorsarvode	2 000	2 000
Styrelsearvode	48 000	48 000
Arb. giv avg	10 000	10 000
Snörenhållning	-	6 809
El	24 821	26 518
Renhållning	2 403	1 851
	<u>326 813</u>	<u>352 142</u>

AMG
2020

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
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
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Gällivare 2020 -⁰⁵-¹⁸



Andreas Aspholm



Stefan Holmgren



Nils-Erik Wahlund



Teres Warrington

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020 -⁰⁵-²⁷



Birgitta Waara

Av föreningen vald revisor



Anna Maria Christiansson

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 2019.

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 2019 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. 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 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

smile

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 2019 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 27/5 2020


Anna Maria Christiansson Birgitta Waara

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 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.