



ÅRSREDOVISNING

HSB:s Brf Bofinken i Gällivare

797900-0291

2019-01-01 - 2019-12-31



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Bofinken i Gällivare, 797900-0291 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 Bofinken 13. På fastigheten har under år 1964 uppförts 4 hus med adress Lasarettsgatan 28-30, Dahlsгатan 2 A-B och 4 A-B samt Garvaregatan 1-5 och innehåller 56 bostadsrätter och 11 lokaler. Dessutom finns 1 sophus, 1 garagebyggnad. 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

	<i>Antal</i>	<i>Yta m²</i>
1 rum och kök	6	
2 rum och kök	6	
3 rum och kök	32	
4 rum och kök	12	
Bostäder	56	4 170
Lokaler	11	494
Garageplatser/Carport	20	
Bilplatser med motorvärmare.	31	

Underhåll

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

Gjorda underhåll och investeringar

1992 Badrum	2012 Ombyggnad Vikinghandel samt Pizzerian
1994 Nybyggnad Carportar	2015 Ventilationsaggregat
1998 Sophus etapp 1	2015 Värmesystem växlare
1999 Sophus etapp 2	2017 Värmesystem radiatorventiler
2007 Gemensamhetsel	2019 Tak
2009 Relining stammar	2019 Balkonger
2011 Motorvärmarstyrning	

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 3,5 % fr o m 2014-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2020 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 709 kr/m² bostadslägenhetsyta.

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

Årets avsättning till underhållsfond 47 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Kristina Eslund Sundvall	ordförande
Lars-Göran Olsson	vice ordförande
Kurt Lindström	sekreterare
Henry Nilsson	ledamot
Roland Smedberg	ledamot
Daniel Jägerbark	ledamot
Margareta Mukka	ledamot
Olov Sundvall	ledamot
Inga-Lill Eriksson	utsedd av HSB Norr

Suppleanter

Lilly Tallfjärd

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Kristina Eslund Sundvall, Lars-Göran Olsson, Kurt Lindström, Henry Nilsson och Roland Smedberg samt suppleanten.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Kristina Eslund Sundvall, Lars-Göran Olsson, Kurt Lindström och Roland Smedberg, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Börje Nilsson och suppleant Sören Johansson, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Kurt Lindström (sk), Inga-Britt Tallfjärd och Greta Waara.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Kristina Eslund Sundvall och Lars-Göran Olsson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-05-27. Vid stämman deltog 15 medlemmar.

Motion om att införa rökförbud på balkongerna.

Stämman biföll motionen med aclamation.

Motion angående röklukt i lägenheterna.

Stämman avslår motionen med motiveringen att det rör sig om ett arbete för styrelsen.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	Riksbyggen AB
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Gällivare Energi
Städning	ISS

Medlemsinformation

Under året har 6 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 72 (73) 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.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	3 863	3 853	3 787	3 790	3 686
Resultat efter fin.poster i tkr	391	942	826	721	514
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	709	709	709	709	709
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	568	539	530	509	496
Låneskuld, kr/m2 totalyta	1 589	1 631	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	1,5	2,9	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	915	911	900	918	976
Sparande, kr/m2 totalyta*	196	245	251	262	265
Soliditet i %**	56,1	55,9	87,3	89,9	88,0

* Sparande=Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 410 000 kr. Under året har föreningen amorterat 195 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 38 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	318 980	4 249 525	5 335 418	941 620
Egna lägenheter	-100 000			
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2019-05-27			941 620	-941 620
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-30 844	30 844	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		47 000	-47 000	
Årets resultat				390 568
Vid årets slut	218 980	4 265 681	6 260 882	390 568

Insatsen minskas med 100 000 kr pga brf har en lokal i egen ägo.

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	6 260 882
Årets resultat	390 568
Totalt att disponera	6 651 451

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **6 651 451**

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	3 862 676	3 852 869
Övriga rörelseintäkter	3	18 509	88 762
		<u>3 881 185</u>	<u>3 941 631</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-2 647 846	-2 511 726
Underhåll	5	-30 844	-
Övriga externa kostnader	6	-29 440	-32 226
Personalkostnader	7	-173 993	-143 072
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-404 952	-201 694
Övriga rörelsekostnader	9	-88 559	-
		<u>-3 375 634</u>	<u>-2 888 718</u>
Rörelseresultat		505 551	1 052 913
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	640	242
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-115 623	-111 535
		<u>-114 983</u>	<u>-111 293</u>
Resultat efter finansiella poster		390 568	941 620
Resultat före skatt		390 568	941 620
Årets resultat	12	390 568	941 620

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	13	14 250 042	4 682 650
Inventarier	14	-	3 118
Pågående nyanläggningar och förskott	15	-	8 858 309
		<u>14 250 042</u>	<u>13 544 077</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		14 250 542	13 544 577
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		438	46
Aktuell skattefordran		35 316	35 851
Avräkning HSB Norr ek för		5 375 371	5 444 773
Övriga fordringar	16	15 707	15 264
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	188 426	177 930
		<u>5 615 258</u>	<u>5 673 864</u>
<i>Kassa och bank</i>	18	1	1
Summa omsättningstillgångar		5 615 259	5 673 865
SUMMA TILLGÅNGAR		19 865 801	19 218 442

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		218 980	218 980
Yttre underhållsfond	19	4 265 681	4 249 525
		<u>4 484 661</u>	<u>4 468 505</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 260 882	5 335 418
Årets resultat		390 568	941 620
		<u>6 651 450</u>	<u>6 277 038</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		11 136 111	10 745 543
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	20,25	4 810 000	4 940 000
		<u>4 810 000</u>	<u>4 940 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	21	2 600 000	2 665 000
Leverantörsskulder		793 691	275 011
Fond för inre underhåll	22	190 840	200 679
Övriga skulder	23	-	49 124
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	335 159	343 085
		<u>3 919 690</u>	<u>3 532 899</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 865 801	19 218 442

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 1,5 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

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

Finansiella tillgångar och skulder

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

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

Övriga tillgångar och skulder

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

Intäktsredovisning

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

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 377 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 år ett skattemässigt underskott uppgående till 3 852 882 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	3 180 336	3 180 336
Hysesintäkter	261 737	261 588
Intäkter el	227 875	222 956
Intäkter bredband	84 000	84 000
Intäkter balkonger	97 020	97 020
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	11 831	7 029
	<u>3 862 799</u>	<u>3 852 929</u>
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-123	-60
	<u>3 862 676</u>	<u>3 852 869</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	6 050	6 290
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	12 459	82 472
	<u>18 509</u>	<u>88 762</u>

Not 4 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	300 077	239 126
Snöröjning och halkbekämpning	78 453	85 841
Reparationer	277 971	246 457
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	408 338	437 592
Uppvärmning	679 903	653 864
Vatten	249 976	233 628
Renhållning	145 288	146 781
Förvaltningskostnader	248 347	223 176
Försäkring	45 317	34 742
Fastighetsskatt/avgift	91 022	88 020
Kommunikation och media		
Datakommunikation	84 623	84 906
Kabel-TV	38 531	37 593
	<u>2 647 846</u>	<u>2 511 726</u>

Not 5 Underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll huskropp utvändigt	30 844	-
	<u>30 844</u>	<u>-</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsmtrl mm	-	5 396
Telefon och porto mm	1 361	1 017
Riskkostnader	945	1 813
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	1 534	2 000
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	25 600	22 000
	<u>29 440</u>	<u>32 226</u>

Not 7 Personalkostnader

	2019	2018
Föreningen har inga anställda		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för förtroendevalda</i>		
Styrelsearvoden enligt stämmobeslut	102 300	108 700
Övriga arvoden	34 250	-
Bilersättningar	-	1 880
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	4 500	4 500
Sociala kostnader förtroendevalda	32 187	27 992
	<u>173 237</u>	<u>143 072</u>
<i>Kostnader för fastighetsskötsel</i>		
Övriga personalkostnader	756	-
	<u>173 993</u>	<u>143 072</u>

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019	2018
Byggnader	377 235	173 976
Inventarier	3 118	3 119
Markinventarier	24 599	24 599
	<u>404 952</u>	<u>201 694</u>

Not 9 Övriga rörelsekostnader

	2019	2018
Restvärdesavskrivning balkonger	88 559	-
	<u>88 559</u>	<u>-</u>

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Övriga ränteintäkter	640	242
Summa	<u>640</u>	<u>242</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	115 254	111 535
Övriga finansiella kostnader	369	-
Summa	<u>115 623</u>	<u>111 535</u>

Not 12 Årets resultat

	2019	2018
Årets resultat	390 568	941 620
Reservering till yttre underhållsfond	-47 000	-51 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	30 844	-
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	374 412	890 620

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

Not 13 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	16 191 181	16 191 181
-Årets anskaffningar tak	392 031	-
-Årets anskaffningar balkonger	807 445	-
-Omklassifisering från pågående byggnation tak	422 751	-
-Omklassifisering från pågående byggnation balkonger	8 435 558	-
-Årets utrangeringar	-137 316	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	26 111 650	16 191 181
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-11 779 931	-11 581 356
-Årets utrangering	48 757	-
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-401 834	-198 575
Summa ackumulerade avskrivningar	-12 133 008	-11 779 931
 Bokfört värde byggnader	13 978 642	4 411 250
Bokfört värde mark	271 400	271 400
Summa bokfört värde byggnader och mark	14 250 042	4 682 650
 Taxeringsvärde byggnader: (värdeår 1964)	25 382 000	19 685 000
Taxeringsvärde mark:	8 009 000	5 357 000

Not 14 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	23 606	23 606
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	23 606	23 606
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-20 488	-17 369
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	-3 118	-3 119
Summa ackumulerade avskrivningar	-23 606	-20 488
Planenligt restvärde vid årets slut	-	3 118

Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Vid årets början	8 858 309	3 512 225
Omklassificering balkonger	-8 435 558	-
Omklassificering tak	-422 751	-
Investering i balkonger	-	5 342 383
Investering i tak	-	3 701
Redovisat värde vid årets slut	-	8 858 309

Not 16 Övriga fordringar

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Övriga kortfristiga fordringar	-	-443
Skattekonto	15 707	15 707
	15 707	15 264

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Gemensamhetsel	81 479	80 060
Förskottsbelagd moms	6 103	5 597
Fastighetsförsäkring	35 010	27 814
Bredbandsbolaget	21 000	21 000
Kabel-tv	9 871	9 635
Fastighetsskötsel Riksbyggen	34 963	33 824
	188 426	177 930

Not 18 Kassa och bank

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Kapitalkonto	1	1
	1	1

Not 19 Fond för yttre underhåll

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Fondbehållning vid årets början	4 249 525	4 198 525
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	47 000	51 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-30 844	-
Fondbehållning vid årets slut	4 265 681	4 249 525

Not 20 Skulder till kreditinstitut				
	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Sparbanken Nord	2020-02-27	1,47%	2 470 000	2 535 000
Sparbanken Nord	2022-02-27	1,71%	2 470 000	2 535 000
Sparbanken Nord	2021-02-27	1,46%	2 470 000	2 535 000
Totala skulder på bokslutsdagen			<u>7 410 000</u>	<u>7 605 000</u>
Nästa års amortering			-195 000	-195 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-780 000	-780 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			<u>6 435 000</u>	<u>6 630 000</u>
Totala skulder på bokslutsdagen			7 410 000	7 605 000
Avgår kortfristig del			<u>-2 600 000</u>	<u>-2 665 000</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			4 810 000	4 940 000
Not 21 Övriga skulder till kreditinstitut				
			<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld				
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar			195 000	130 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår			<u>2 405 000</u>	<u>2 535 000</u>
			2 600 000	2 665 000
Not 22 Fond för inre underhåll				
			<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Vid årets början				
Uttag under året			200 679	202 493
Vid årets utgång			<u>-9 839</u>	<u>-1 814</u>
			190 840	200 679
Not 23 Övriga skulder				
			<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Momsskuld				
Övriga kortfristiga skulder			-	14 340
			<u>-</u>	<u>34 784</u>
			-	49 124
Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
			<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Räntor				
Förutbetalda avgifter/hyror			956	1 239
Borevision			274 989	270 586
El			9 300	9 100
Snörenhållning			43 041	44 600
Renhållning			-	11 734
Övrigt			6 108	5 826
			<u>765</u>	<u>-</u>
			335 159	343 085
Not 25 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser				
			<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder				
			12 519 100	12 519 100
			<u>12 519 100</u>	<u>12 519 100</u>
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut			12 519 100	12 519 100
Eventalförpliktelser			<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Gällivare 2020-04-27



Kristina Eslund Sundvall



Lars-Göran Olsson



Kurt Lindström



Henry Nilsson



Roland Smedberg



Inga-Lill Eriksson



Daniel Jägerbark

Margareta Mukka



Olov Sundvall



Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-04-27



Börje Nilsson

Av föreningen vald revisor



Richard Ofissson

BoRevision AB av HSB Riksförbund utsedd revisor

200511

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSBs brf Bofinken i Gällivare, org.nr. 797900-0291

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Bofinken 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. Revisoreernas 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 uppger, 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 Bofinken 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 27/4 2020



Richard Ohlsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor
200511



Börje Nilsson

Av föreningen vald revisor
2020-04-27

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 med ett s.k bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer avgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.

Drabbas alla andra i föreningen om någon inte har råd att betala sina kostnader?

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse att föreningens ekonomi sköt på så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningen medlemmar väljer. En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli vräkt. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna årsavgifter mm genom panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas i överlåtelseavtalet; vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses och priset. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättningarna att det står i stadgarna. Vem som ska betala överlåtelseavgiften framgår av föreningens stadgar.