



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB:s Brf Bofinken i Gällivare

797900-0291

2020-01-01 - 2020-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Bofinken i Gällivare, 797900-0291 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 Bofinken 13. På fastigheten har under år 1964 uppförts 4 hus med adress Lasarettsgatan 28-30, Dahlsgratan 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	Antal	Yta m ²
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		

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder. Kylaggregat matkällare, belysning garage, carport och affärsdelar.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2020-09-08. Vid besiktningen framkom att mindre ytskicksrenoveringar skall åtgärdas 2021. Fastigheten ser bra ut.

Under året har byte av samtliga lägenhetsdörrar påbörjats, återstår en del låsbyten under våren 2021.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen byte av garageportar.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 3,5 % fr o m 2014-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2021 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 4 730 kr/år av lägenhetsinnehavaren.

Årets avsättning till underhållsfond 44 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

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

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Lars-Göran Olsson, Olov Sundvall och Margareta Mukka.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Kristina Eslund Sundvall, Lars-Göran Olsson, Kurt Lindström och Olov Sundvall, 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 2020-05-25. Vid stämman deltog 12 medlemmar.

Motion:

Laddning av elbil och laddhybridbil bör göras möjligt för motorvärmplatser och garage inom snar framtid.

Föreningsstämman beslutar avslå motionen samt ger styrelsen i uppdrag att genomföra en intresseundersökning.

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 9 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 72 (72) 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.

Efter varje styrelsemöte sätts en anpassad information upp i entréerna. Nya medlemmar besöks av styrelsen och informeras om föreningen enligt ett fastställt dokument.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	3 827	3 863	3 853	3 787	3 790
Resultat efter fin.poster i tkr	283	391	942	826	721
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	709	709	709	709	709
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	597	568	539	530	509
Låneskuld, kr/m2 totalyta	1 547	1 589	1 631	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	1,6	1,5	2,9	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	898	915	911	900	918
Sparande, kr/m2 totalyta*	173	196	245	251	262
Soliditet i %**	58,1	56,1	55,9	87,3	89,9

* Sparande=Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 215 000 kr. Under året har föreningen amorterat 195 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 37 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	4 265 681	6 260 882	390 568
Egna lägenheter	-100 000			
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-05-25			390 569	-390 568
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-122 741	122 741	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		44 000	-44 000	
Årets resultat				282 674
Vid årets slut	218 980	4 186 940	6 730 192	282 674

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	6 730 192
Årets resultat	282 674
Totalt att disponera	7 012 866

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **7 012 866**

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 826 557	3 862 676
Övriga rörelseintäkter	3	87 496	18 509
		<u>3 914 053</u>	<u>3 881 185</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-2 783 209	-2 647 846
Underhåll	5	-122 741	-30 844
Övriga externa kostnader	6	-76 672	-29 440
Personalkostnader	7	-130 121	-173 993
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-401 839	-404 952
Övriga rörelsekostnader	9	-	-88 559
		<u>-3 514 582</u>	<u>-3 375 634</u>
Rörelseresultat		399 471	505 551
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	218	640
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-117 015	-115 623
		<u>-116 797</u>	<u>-114 983</u>
Resultat efter finansiella poster		282 674	390 568
Resultat före skatt		282 674	390 568
Årets resultat	12	282 674	390 568

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13,25	13 848 203	14 250 042
Inventarier	14	-	-
Pågående nyanläggningar och förskott	15	1 233 501	-
		<u>15 081 704</u>	<u>14 250 042</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		15 082 204	14 250 542
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 217	438
Aktuell skattefordran		29 937	35 316
Avräkning HSB Norr ek för		4 372 200	5 375 371
Övriga fordringar	16	15 707	15 707
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	162 485	188 426
		<u>4 586 546</u>	<u>5 615 258</u>
<i>Kassa och bank</i>	18	1	1
Summa omsättningstillgångar		4 586 547	5 615 259
SUMMA TILLGÅNGAR		19 668 751	19 865 801

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		218 980	218 980
Yttre underhållsfond	19	4 186 940	4 265 681
		<u>4 405 920</u>	<u>4 484 661</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 730 192	6 260 882
Årets resultat		282 674	390 568
		<u>7 012 866</u>	<u>6 651 450</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		11 418 786	11 136 111
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	25 20	4 680 000	4 810 000
		<u>4 680 000</u>	<u>4 810 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	21	2 535 000	2 600 000
Leverantörsskulder		460 564	793 691
Fond för inre underhåll	22	181 274	190 840
Övriga skulder	23	8 165	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	384 962	335 159
		<u>3 569 965</u>	<u>3 919 690</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 668 751	19 865 801

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader och markanläggningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,5 % 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 1 429 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 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 och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Avgifter	3 180 497	3 180 336
Hysesintäkter	255 318	261 737
Intäkter el	196 955	227 875
Intäkter bredband	84 000	84 000
Intäkter balkonger	97 020	97 020
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	12 767	11 831
	<u>3 826 557</u>	<u>3 862 799</u>
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-	-123
	<u>3 826 557</u>	<u>3 862 676</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	6 225	6 050
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	81 271	12 459
	<u>87 496</u>	<u>18 509</u>

Not 4 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	246 166	300 077
Snöröjning och halkbekämpning	100 578	78 453
Reparationer	473 107	277 971
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	384 301	408 338
Uppvärmning	649 474	679 903
Vatten	276 989	249 976
Renhållning	132 475	145 288
Förvaltningskostnader	247 524	248 347
Försäkring	53 991	45 317
Fastighetsskatt/avgift	93 934	91 022
Kommunikation och media		
Datakommunikation	85 184	84 623
Kabel-TV	39 486	38 531
	<u>2 783 209</u>	<u>2 647 846</u>

Not 5 Underhåll

	2020	2019
Utförd underhåll installationer kylaggregat samt belysning	122 741	-
Utförd underhåll huskropp utvändigt	-	-30 844
	<u>122 741</u>	<u>-30 844</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsmtrl mm	22 338	-
Telefon och porto mm	3 521	1 361
Riskkostnader	26 891	945
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	1 922	1 534
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	22 000	25 600
	<u>76 672</u>	<u>29 440</u>

Not 7 Personalkostnader

	2020	2019
Föreningen har inga anställda		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för förtroendevalda</i>		
Styrelsearvoden enligt stämmobeslut	100 450	102 300
Övriga arvoden	-	34 250
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	5 500	4 500
Sociala kostnader förtroendevalda	24 021	32 187
	<u>129 971</u>	<u>173 237</u>
<i>Kostnader för fastighetskötsel</i>		
Övriga personalkostnader	150	756
	<u>130 121</u>	<u>173 993</u>

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Byggnader	377 238	377 235
Inventarier	-	3 118
Markinventarier	24 601	24 599
	<u>401 839</u>	<u>404 952</u>

Not 9 Övriga rörelsekostnader

	2020	2019
Restvärdesavskrivning balkonger	-	88 559
	<u>-</u>	<u>88 559</u>

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Övriga ränteintäkter	218	640
Summa	<u>218</u>	<u>640</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	117 015	115 254
Övriga finansiella kostnader	-	369
Summa	<u>117 015</u>	<u>115 623</u>

Not 12 Årets resultat

	2020	2019
Årets resultat	282 674	390 568
Reservering till yttre underhållsfond	-44 000	-47 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	122 741	30 844
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	361 415	374 412

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

Not 13 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	26 111 650	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	26 111 650
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-12 133 008	-11 779 931
-Årets utrangering	-	48 757
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-401 839	-401 834
Summa ackumulerade avskrivningar	-12 534 847	-12 133 008
Bokfört värde byggnader	13 576 803	13 978 642
Bokfört värde mark	271 400	271 400
Summa bokfört värde byggnader och mark	13 848 203	14 250 042
Taxeringsvärde byggnader: (värdeår 1964)	25 382 000	25 382 000
Taxeringsvärde mark:	8 009 000	8 009 000

Not 14 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	23 606	23 606
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	23 606	23 606
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-23 606	-20 488
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	-	-3 118
Summa ackumulerade avskrivningar	-23 606	-23 606
Planenligt restvärde vid årets slut	-	-

Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	-	8 858 309
Omklassificering balkonger	-	-8 435 558
Omklassificering tak	-	-422 751
Investering i lägenhetsdörrar	1 233 501	-
Redovisat värde vid årets slut	1 233 501	-

Not 16 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	15 707	15 707
	15 707	15 707

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Gemensamhetsel	49 905	81 479
Förskottsbetald moms	8 296	6 103
Fastighetsförsäkring	37 967	35 010
Bredbandsbolaget	21 000	21 000
Kabel-tv	10 001	9 871
Fastighetskötsel Riksbyggen	35 316	34 963
	162 485	188 426

Not 18 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Kapitalkonto	1	1
	1	1

Not 19 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Fondbehållning vid årets början	4 265 681	4 249 525
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	44 000	47 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-122 741	-30 844
Fondbehållning vid årets slut	4 186 940	4 265 681

Not 20 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Sparbanken Nord	2025-02-27	1,64%	2 405 000	2 470 000
Sparbanken Nord	2022-02-27	1,71%	2 405 000	2 470 000
Sparbanken Nord	2021-02-27	1,46%	2 405 000	2 470 000
Totala skulder på bokslutsdagen			7 215 000	7 410 000
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			6 240 000	6 435 000
Totala skulder på bokslutsdagen			7 215 000	7 410 000
Avgår kortfristig del			-2 535 000	-2 600 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			4 680 000	4 810 000

Not 21 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	195 000	195 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	2 340 000	2 405 000
	2 535 000	2 600 000

Not 22 Fond för inre underhåll

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Vid årets början	190 840	200 679
Uttag under året	-9 566	-9 839
Vid årets utgång	181 274	190 840

Not 23 Övriga skulder

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Momsskuld	8 165	-
	8 165	-

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Räntor	965	956
Förutbetalda avgifter/hyror	307 646	274 989
Borevision	9 500	9 300
Ei	43 689	43 041
Snörenhållning	17 195	-
Renhållning	5 186	6 108
Övrigt	781	765
	384 962	335 159

Not 25 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	12 519 100	12 519 100


Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut

12 519 100 **12 519 100**

Eventalförpliktelser

Inga *Inga*

Gällivare 2021-04-26



Kristina Eslund Sundvall



Lars-Göran Olsson



Kurt Lindström



Olov Sundvall



Henry Nilsson



Inga-Lill Eriksson



Roland Smedberg



Margareta Mukka

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-04-30



Börje Nilsson

Av föreningen vald revisor



Pia Andersson

BoRevision AB av HSB Riksförbund utsedd revisor

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 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om



årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSBs brf Bofinken 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisor 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 revisionsd 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 revisionsd 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 30/4 2021



Pia Andersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Börje Nilsson

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, förvaltningsarvodet, 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 föreningen 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.