



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB:s Brf Falken i Gällivare
797900-0283

2020-01-01 - 2020-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Falken i Gällivare, 797900-0283 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 Höken 3. På fastigheten har under år 1962 uppförts ett hus med adress Lasarettsgatan 25 A-B och innehåller 15 bostadsrätter och 2 lokaler.

Dessutom finns gemensamt sophus med Brf Höken och Brf Örnen på Höken 3 och ett cykelförråd. 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	2	
2 rum och kök	3	
3 rum och kök	10	
Bostäder	15	911
Lokaler	2	293
Garageplatser	4	
Bilplatser med motorvärmare.	11	

Underhåll

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

Gjorda underhåll och investeringar

1990 Fönster	2007 Målning fasader
1995 Badrum	2012 Relining stammar
2000 Ventilation	2015 Fjärrvärme
2006 Takomläggning, stuprör	2019 Lgh dörrar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder. Byte belysning i 2 trapphus kostnad 33 125kr.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 3 % from 2020-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2020 och beslutat om ofärändrade årsavgifter from 2021-01-01. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 808 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 26 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Ove Köhler	ordförande
Juhani Vähäkangas	vice ordförande
Morgan Jansson Kuhla	sekreterare
Birgitta Heldeskog	ledamot
Monica Isaksson	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Ove Köhler, Birgitta Heldeskog och Morgan Jansson Kuhla.

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Ove Köhler, Juhani Vähäkangas, Morgan Jansson Kuhla och Birgitta Heldeskog två i förening.

Revisorer

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

Valberedning

Valberedning har varit styrelsen.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Ove Köhler och Morgan Jansson Kuhla som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-09. Vid stämman deltog 5 medlemmar.

Väsentliga avtal

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

Medlemsinformation

Under året har 2 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 20 (20). 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.

Balkongbytet står still tillsvidare, ev. kan en ny offert tas fram tillsammans med en annan förening.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	1 022	933	931	927	854
Resultat efter fin.poster i tkr	53	-45	119	65	53
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	808	784	784	784	784
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	861	660	543	587	566
Låneskuld, kr/m2 totalyta	317	362	406	451	495
Genomsnittlig ränta lån i %	1,9	2,0	2,0	1,9	2,0
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	441	447	504	553	600
Sparande, kr/m2 totalyta *	111	76	193	144	107
Soliditet i %**	66,1	59,4	62,4	59,5	55,0

* Sparande=Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 381 660 kr. Under året har föreningen amorterat 53 688 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 7 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	108 590	538 390	538 975	-44 661
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-06-09			-44 660	44 661
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-33 125	33 125	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		26 000	-26 000	
Årets resultat				53 410
Vid årets slut	108 590	531 265	501 440	53 410

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

501 440

Årets resultat

53 410

Totalt att disponera

554 850

Belopp i kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning

554 850

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

Handwritten signature

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	1 021 950	933 470
Övriga rörelseintäkter	3	196 765	10 381
		<u>1 218 715</u>	<u>943 851</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-1 036 436	-795 069
Underhåll	5	-33 125	-86 863
Övriga externa kostnader	6	-10 200	-13 537
Personalkostnader	7	-30 213	-34 692
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-47 591	-47 587
Övriga rörelsekostnader	9	-	-1 849
		<u>-1 157 565</u>	<u>-979 597</u>
Rörelseresultat		61 150	-35 746
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	91	130
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-7 831	-9 045
		<u>-7 740</u>	<u>-8 915</u>
Resultat efter finansiella poster		53 410	-44 661
Resultat före skatt		53 410	-44 661
Årets resultat	12	53 410	-44 661

fra
UK

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	13,23	1 417 542	1 463 027
Inventarier	14	-	2 106
		<u>1 417 542</u>	<u>1 465 133</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		1 418 042	1 465 633
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		59	1
Aktuell skattefordran		5 286	6 066
Avräkning HSB Norr ek för		359 438	422 629
Övriga fordringar	15	3 139	3 139
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	<u>20 573</u>	<u>23 282</u>
		388 495	455 117
Summa omsättningstillgångar		388 495	455 117
SUMMA TILLGÅNGAR		1 806 537	1 920 750

~
fa
U/L

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		108 590	108 590
Yttre underhållsfond	17	531 265	538 390
		<u>639 855</u>	<u>646 980</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		501 440	538 975
Årets resultat		53 410	-44 661
		<u>554 850</u>	<u>494 314</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		1 194 705	1 141 294
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	23 18	128 584	296 240
		<u>128 584</u>	<u>296 240</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	253 076	139 108
Leverantörsskulder		92 805	172 775
Fond för inre underhåll	20	26 207	28 143
Övriga skulder	21	13 602	45 183
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	97 558	98 007
		<u>483 248</u>	<u>483 216</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 806 537	1 920 750

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 % 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 försrott 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 88 729 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 ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

M
ju
UK

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Avgifter	735 648	714 228
Hysesintäkter	261 216	194 416
Intäkter bredband	22 500	22 500
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	2 586	2 326
	<u>1 021 950</u>	<u>933 470</u>
	1 021 950	933 470

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	970	1 420
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	195 795	8 961
	<u>196 765</u>	<u>10 381</u>
	196 765	10 381

Not 4 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	93 700	113 414
Snöröjning och halkbekämpning	23 054	36 556
Reparationer	378 681	98 636
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	48 145	49 608
Uppvärmning	204 713	212 357
Vatten	59 137	57 800
Renhållning	42 368	37 367
Förvaltningskostnader	103 431	107 748
Försäkring	16 831	16 225
Fastighetsskatt/avgift	30 695	29 915
Kommunikation och media		
Datakommunikation	22 500	22 500
Kabel-TV	13 181	12 943
	<u>1 036 436</u>	<u>795 069</u>
	1 036 436	795 069

Not 5 Underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	-	86 863
Utförd underhåll installationer trapphus belysning	33 125	-
	<u>33 125</u>	<u>86 863</u>
	33 125	86 863

Not 6 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsmaterial och - inventarier	-	4 637
Telefon och porto mm	1 000	200
Bolagsverket, gåvor	700	200
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	8 500	8 500
	<u>10 200</u>	<u>13 537</u>
	10 200	13 537

Handwritten signature/initials in blue ink.

Not 7 Personalkostnader

	2020	2019
Föreningen har inga anställda		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för förtroendevalda</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	24 400	28 800
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	1 000	-
Sociala kostnader förtroendevalda	4 651	6 054
	<u>30 051</u>	<u>34 854</u>
<i>Kostnader för fastighetsskötsel</i>		
Pensionskostnader	162	-162
	<u>30 213</u>	<u>34 692</u>

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Byggnader	45 485	45 480
Inventarier	2 106	2 107
	<u>47 591</u>	<u>47 587</u>

Not 9 Övriga rörelsekostnader

	2020	2019
Restvärdesavskrivning dörrar	-	1 849
	<u>-</u>	<u>1 849</u>

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Övriga ränteintäkter	91	130
Summa	<u>91</u>	<u>130</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	7 831	9 045
Summa	<u>7 831</u>	<u>9 045</u>

Not 12 Årets resultat

	2020	2019
Årets resultat	53 410	-44 661
Reservering till yttre underhållsfond	-26 000	-18 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	33 125	86 863
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>60 535</u>	<u>24 202</u>

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

ma
10/10

Not 13 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	4 202 695	3 863 190
-Årets anskaffningar lägenhetsdörrar	-	354 941
-Årets utrangeringar	-	-15 436
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	4 202 695	4 202 695
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-2 815 128	-2 783 235
-Årets utrangering	-	13 587
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-45 485	-45 480
Summa ackumulerade avskrivningar	-2 860 613	-2 815 128
 Bokfört värde byggnader	 1 342 082	 1 387 567
Bokfört värde mark	75 460	75 460
Summa bokfört värde byggnader och mark	1 417 542	1 463 027
 Taxeringsvärde byggnader: (värdeår 1962)	 6 225 000	 6 225 000
Taxeringsvärde mark:	2 102 000	2 102 000

Not 14 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	6 319	6 319
	6 319	6 319
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-4 213	-2 106
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-2 106	-2 107
	-6 319	-4 213
 Redovisat värde vid årets slut	 -	 2 106

Not 15 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	3 139	3 139
	3 139	3 139

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Kabel-tv	3 359	3 315
Fastighetsförsäkring	11 589	11 037
Bredbandsbolaget	5 625	5 625
Förskottsbelagd moms	-	3 305
	20 573	23 282

ja
alk

Not 17 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Fondbehållning vid årets början	538 390	607 253
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	26 000	18 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-33 125	-86 863
Fondbehållning vid årets slut	531 265	538 390

Not 18 Skulder till kreditinstitut

	Ränte konv. datum	Ränta	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	2025-09-30	1,65%	85 420	105 348
Stadshypotek	2021-12-01	1,99%	217 516	235 644
Stadshypotek	2023-07-30	1,65%	78 724	94 356
Totala skulder på bokslutsdagen			381 660	435 348
Nästa års amortering			-53 688	-53 688
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-199 806	-214 752
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			128 166	166 908
Totala skulder på bokslutsdagen			381 660	435 348
Avgår kortfristig del			-253 076	-139 108
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			128 584	296 240

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	53 688	53 688
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	199 388	85 420
	253 076	139 108

Not 20 Fond för inre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	28 143	28 143
Uttag under året	-1 936	-
Vid årets utgång	26 207	28 143

Not 21 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	7 620	8 940
Upplupna arbetsgivaravgifter	3 681	4 634
Moms	2 301	1 444
Brf Höken Renhållning	-	30 000
Övriga skulder	-	165
	13 602	45 183

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntor	914	1 003
Förutbetalda avgifter/hyror	80 598	80 420
Borevision	8 200	7 800
El	7 074	8 047
Tryggetsavtal värme	772	737
	97 558	98 007

~
ja
MH

Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	2 026 300	2 026 300
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	2 026 300	2 026 300
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

ju
all

Gällivare 2021 -04-...19



Ove Köhler



Juhani Vähäkangas



Morgan Jansson Kuhla



Monica Isaksson



Birgitta Helledskog

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-05-03



Monica Larsson

Av föreningen vald revisor



Pia Andersson

BoRevision AB av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Falken i Gällivare, org.nr. 797900-0283

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Falken i Gällivare för räkenskapsåret 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 revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 Falken i Gällivare för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 3 15 2021



Pia Andersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Monica Larsson

Av föreningen vald revisor

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. Bostadsrätthavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan arvas 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

Bostadsrätthavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrätthavaren 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 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, fastighetskatt 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 bostadsrätthavare 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 bostadsrätthavaren 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 bostadsrätthavare 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.