



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB:s Brf Malmen i Gällivare

797900-0242

2020-01-01 - 2020-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Malmen i Gällivare, 797900-0242 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 fastigheterna Jämet 1 och Malmen 11. På fastigheten har under år 1958 uppförts 4 hus med adress Malmerbergsvägen 1 A-C, Norskavägen 2 A-C och 4 samt Olof Bergqvistsgatan 4 A-B och innehåller 79 bostadsrätter och 6 lokaler. Dessutom finns 2 sophus. Föreningen har sitt säte i Gällivare kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Lägenhetstyp

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m2
1 rum och kök	9	
2 rum och kök	25	
3 rum och kök	32	
4 rum och kök	13	
Bostäder	79	5 282
Lokaler	6	967
Garageplatser	20	
Bilplatser med motorvärmare.	56	

Underhåll

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

Gjorda underhåll och investeringar

1987	Mark	2010	Motorvärmarstyrning
1989	Avloppsstammar	2011	Gårdsupprustning
1996	Ventilation	2012	Relining avlopp
2006	Fasadrenovering	2016	Termostatventiler
2007	Gemensamhetsel lgh	2018	FTX-aggregat med tilläggsisolering
2008	Parkeringsplatser	2018	Garageportar
		2020	Inglasade balkonger

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder. Byte 2st lgh dörrar samt byte 4 st Alu dörrar, total kostnad 187 675kr.

Styrelsen har genomfört den stadgenliga besiktningen 24 augusti 2020.

Då konstaterades att alla yttertak bör bytas inom en snar framtid, små skador på fasad, puts släppt, staket och källarnedfart måste målas.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

De närmsta åren planerar styrelsen att byta yttertak på samtliga fastigheter.

Byte av ventilationsaggregat på Malmbergsvägen 1 har påbörjats, avslutas 2021.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 1 % fr o m 2019-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2021 och beslutat om oförändrade årsavgifter fr.o.m 2021-01-01. Årsavgifterna uppgår efter höjning till i genomsnitt 794 kr/m² bostadslägenhetsyta.

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

Årets avsättning till underhållsfond 146 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Britta Grennefors	ordförande
Anders Larsson	vice ordförande
Lillemor Marklund	sekreterare from dec 20
Eva Gidblom	sekreterare tom nov 20
Kerstin Stålnacke	ledamot
Sandra Norli	ledamot
Harry Brännström	utsedd av HSB Norr

Suppleanter

Fredrik Tjernström

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Anders Larsson och Kerstin Stålnacke samt suppleanten.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Britta Grennefors, Anders Larsson, och Kerstin Stålnacke, två i förening.

Revisorer

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

Valberedning

Valberedning har varit Annika Elfmark (sk) och Åke Nordwall.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Britta Grennefors samt Anders Larsson som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-30. Vid stämman deltog 9 medlemmar.

Motioner: 1. Bastu, 2.Carports, 3.Entrétak

Föreningsstämman beslutade enhälligt att ge styrelsen i uppdrag att utreda de ekonomiska konsekvenserna och undersöka möjligheten att genomföra de inlämnade förslagen.

Väsentliga avtal

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

Medlemsinformation

Under året har 10 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 92 (91) 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.

Planerade ombyggnationer de närmsta åren är byte av yttertak i samtliga fastigheter inom några år. Byte av ventilationsaggregat på Malmbergsvägen 1 avslutas under 2021.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	5 874	5 941	5 510	5 438	5 393
Resultat efter fin.poster i tkr	383	776	779	778	585
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	794	794	787	787	787
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	628	654	609	584	591
Låneskuld, kr/m2 totalyta	3 533	3 632	994	1 025	1 056
Genomsnittlig ränta lån i %	1,8	2,5	2,0	2,0	2,3
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	337	344	359	386	431
Sparande, kr/m2 totalyta*	248	219	231	246	232
Soliditet i %**	26,2	23,6	48,7	44,7	42,9

* Sparande=Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 22 080 434 kr. Under året har föreningen amorterat 618 724 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 36 år.

Siv. [Signature]
fa

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	253 800	2 146 918	4 779 905	773 707
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-06-30			773 707	-773 707
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-187 675	187 675	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		146 000	-146 000	
Årets resultat				381 543
Vid årets slut	253 800	2 105 243	5 595 287	381 543

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	5 595 287
Årets resultat	381 543
Totalt att disponera	5 976 830

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **5 976 830**

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	5 874 277	5 941 133
Övriga rörelseintäkter	3	142 085	17 121
		<u>6 016 362</u>	<u>5 958 254</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-3 924 179	-4 086 015
Underhåll	5	-187 675	-231 163
Övriga externa kostnader	6	-48 400	-43 484
Personalkostnader	7	-95 927	-99 418
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-688 585	-364 293
Övriga rörelsekostnader	9	-291 759	-
		<u>-5 236 524</u>	<u>-4 824 373</u>
Rörelseresultat		779 838	1 133 881
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	2 847	804
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-399 829	-358 342
		<u>-396 982</u>	<u>-357 538</u>
Resultat efter finansiella poster		382 856	776 343
Resultat före skatt		382 856	776 343
Aktuell skatt	12	-1 313	-2 636
Årets resultat	13	381 543	773 707

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	14,27	24 883 478	7 696 283
Inventarier	15	5 090	7 635
Pågående nyanläggningar och förskott	16	791 664	18 047 585
		<u>25 680 232</u>	<u>25 751 503</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för	17	1 500 500	1 500 500
		<u>1 500 500</u>	<u>1 500 500</u>
Summa anläggningstillgångar		27 180 732	27 252 003
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		29 936	15 021
Aktuell skattefordran		26 815	5 856
Avräkning HSB Norr ek för		3 247 485	5 100 026
Övriga fordringar	18	19 629	19 629
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	260 724	310 478
		<u>3 584 589</u>	<u>5 451 010</u>
<i>Kassa och bank</i>	20	1 013 132	1 013 132
Summa omsättningstillgångar		4 597 721	6 464 142
SUMMA TILLGÅNGAR		31 778 453	33 716 145

SN. PA

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		253 800	253 800
Yttre underhållsfond	21	2 105 243	2 146 918
		<u>2 359 043</u>	<u>2 400 718</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 595 287	4 779 905
Årets resultat		381 543	773 707
		<u>5 976 830</u>	<u>5 553 612</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		8 335 873	7 954 330
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	27	10 726 006	17 121 067
Övriga långfristiga skulder	22	140 000	140 000
		<u>10 866 006</u>	<u>17 261 067</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	23	11 354 428	5 578 091
Leverantörsskulder		500 869	2 097 510
Fond för inre underhåll	24	120 202	137 885
Övriga skulder	25	-	58 084
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	601 075	629 178
		<u>12 576 574</u>	<u>8 500 748</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 778 453	33 716 145

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 1,6 % 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 1 429 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.

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.

S.N. Ode
fca

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Avgifter	4 196 544	4 196 544
Hysesintäkter	1 013 451	1 009 606
Intäkter el*	211 003	283 390
Intäkter bredband	118 500	118 500
Intäkter balkonger	318 060	318 060
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	16 781	15 117
	<u>5 874 339</u>	<u>5 941 217</u>
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-62	-84
	<u>5 874 277</u>	<u>5 941 133</u>

*Fr.o.m. 2020-01-01 började föreningen ta ut moms på individuellt mätt och debiterad el. Föreningen har minskat debiteringen för el med motsvarande momspåslag.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	4 880	4 839
Försäkringsersättningar Balco,andrahandsuthyrningar mm	137 205	12 282
	<u>142 085</u>	<u>17 121</u>

Not 4 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	465 414	567 197
Snöröjning och halkbekämpning	87 625	71 292
Reparationer	459 651	477 528
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	517 332	540 478
Uppvärmning	1 080 936	1 128 596
Vatten	381 028	365 627
Renhållning	185 533	198 021
Förvaltningskostnader	337 855	331 831
Försäkring	68 981	66 314
Fastighetsskatt/avgift	164 101	159 993
Kommunikation och media		
Datakommunikation	118 964	123 739
Kabel-TV	56 759	55 399
	<u>3 924 179</u>	<u>4 086 015</u>

Not 5 Underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll bostäder 2st lgh dörrar	33 798	
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen 4st Alu-dörrar	153 877	
Utförd underhåll installationer	-	72 189
Utfört underhåll mark	-	117 724
Utfört underhåll garage och parkering	-	41 250
	<u>187 675</u>	<u>231 163</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsmaterial och - inventarier	4 738	993
Telefon och porto mm	8 537	2 574
Kundförluster	300	-
Resekostnader	-	653
Risikkostnader	882	1 450
Bolagsverket, gåvor	3 640	700
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	30 303	37 114
	48 400	43 484

Not 7 Personalkostnader

	2020	2019
Föreningen har inga anställda		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för förtroendevalda</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	47 800	66 740
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 000	3 000
Sociala kostnader förtroendevalda	18 217	17 792
	69 017	87 532
<i>Kostnader för fastighetsskötsel</i>		
Övriga personalkostnader	26 910	11 886
	95 927	99 418

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Byggnader	508 721	153 099
Inventarier	2 545	2 545
Markinventarier	177 319	208 649
	688 585	364 293

Not 9 Övriga rörelsekostnader

	2020	2019
Restvärdesavskrivning balkonger	291 759	-
	291 759	-

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Övriga ränteintäkter	2 847	804
Summa	2 847	804

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	399 829	358 342
Summa	399 829	358 342

Not 12 Statlig inkomstskatt

	2020	2019
Shablonintäkt Catella Fondförvaltning AB	6 137	6 058
Shablonintäkt Catella Fondförvaltning AB 2018-12-31	-	6 092
Underlag för statlig inkomstskatt	6 137	12 150
Statlig inkomstskatt	1 313	2 636

Not 13 Årets resultat

	2020	2019
Årets resultat	381 543	773 707
Reservering till yttre underhållsfond	-146 000	-133 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	187 675	231 163
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	423 218	871 870

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

Not 14 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	24 720 122	24 720 122
-Årets anskaffningar balkonger	117 409	-
-Omklassificering från pågående byggnation balkonger	18 047 585	-
-Årets utrangeringar	-535 200	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	42 349 916	24 720 122
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-17 127 839	-16 766 091
-Årets utrangering	243 441	-
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-686 040	-361 748
Summa ackumulerade avskrivningar	-17 570 438	-17 127 839
Bokfört värde byggnader	24 779 478	7 592 283
Bokfört värde mark	104 000	104 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	24 883 478	7 696 283
Taxeringsvärde byggnader: (värdeår 1958)	33 245 000	33 245 000
Taxeringsvärde mark:	12 276 000	12 276 000

Not 15 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	24 259	24 259
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	24 259	24 259
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-16 624	-14 079
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 545	-2 545
Summa ackumulerade avskrivningar	-19 169	-16 624
Planenligt restvärde vid årets slut	5 090	7 635

Not 16 Pågående nyanläggningar och förskott

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början balkonger	18 047 585	124 375
Balkonger	-	17 923 210
Omklassificering Balkonger	-18 047 585	-
FTX aggregat	791 664	-
Redovisat värde vid årets slut	791 664	18 047 585

Not 17 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Andel HSB Norr	500	500
Catella Fondförvaltnings AB	1 500 000	1 500 000
Redovisat värde vid årets slut	1 500 500	1 500 500

Noterade andelar

	<i>Redovisat värde</i>	<i>Marknadsvärde</i>
Noterade andelar 11 808,2343	1 500 000	1 550 657
	1 500 000	1 550 657

Not 18 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	19 629	19 629
	19 629	19 629

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Gemensamhetsel	67 233	117 019
Kabel-tv	10 065	14 189
Bredbandsbolaget	25 200	20 425
Fastighetsförsäkring	60 064	38 953
Fastighetsskötsel	84 807	83 432
Förskottsmoms	8 475	36 460
Företagsstöd	4 880	-
	260 724	310 478

Not 20 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bank	1 013 132	1 013 132
	1 013 132	1 013 132

Not 21 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Fondbehållning vid årets början	2 146 918	2 245 081
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	146 000	133 000
Inspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-187 675	-231 163
Fondbehållning vid årets slut	2 105 243	2 146 918

2
Siv. [Signature]
100

Not 22 Skulder till kreditinstitut			2020-12-31	2019-12-31
	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>		
Stadshypotek	2023-06-01	1,71%	895 308	928 676
Stadshypotek	2022-09-01	2,06%	631 044	655 236
Stadshypotek	2022-04-30	1,70%	79 800	102 600
Stadshypotek	2024-09-30	1,75%	1 331 600	1 378 600
Stadshypotek	2021-06-01	1,75%	2 886 446	2 952 802
Stadshypotek	2021-03-01	1,75%	4 064 059	4 170 311
Stadshypotek	2022-03-01	1,70%	4 064 059	4 170 311
Stadshypotek	2023-03-01	1,80%	4 064 059	4 170 311
Stadshypotek	2021-03-01	1,85%	4 064 059	4 170 311
Totala skulder på bokslutsdagen			<u>22 080 434</u>	<u>22 699 158</u>
Nästa års amortering			-618 724	-618 724
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			<u>-2 440 696</u>	<u>-2 463 496</u>
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			19 021 014	19 616 938
Totala skulder på bokslutsdagen			22 080 434	22 699 158
Avgår kortfristig del			<u>-11 354 428</u>	<u>-5 578 091</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			10 726 006	17 121 067
Not 23 Övriga skulder till kreditinstitut			2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld				
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar			618 724	618 724
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår			10 735 704	4 959 367
			<u>11 354 428</u>	<u>5 578 091</u>
Not 24 Fond för inre underhåll			2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början			137 885	148 572
Uttag under året			<u>-17 683</u>	<u>-10 687</u>
Vid årets utgång			120 202	137 885
Not 25 Övriga skulder			2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt			-	21 822
Upplupna arbetsgivaravgifter			-	12 851
Momsskuld			<u>-</u>	<u>23 411</u>
			-	58 084
Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			2020-12-31	2019-12-31
Räntor			7 503	10 081
Förutbetalda avgifter/hyror			427 164	547 982
Borevision			9 600	9 300
El			55 400	55 455
Renhållning			6 141	6 360
Styrelsearvode			47 800	-
Revisorarvode			3 000	-
Övriga arvoden			26 250	-
Arbetsgivaravgifter			<u>18 217</u>	<u>-</u>
			601 075	629 178

2
9/11/10

Not 27 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	23 189 000	23 189 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	23 189 000	23 189 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

SN 7
ha

Gällivare 2021-*05*-*17*


Britta Grennefors


Anders Larsson



Lillemor Marklund


Kerstin Stålmacke


Sandra Norli


Harry Brännström

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-*05 25*


Birgitta Waara
Av föreningen vald revisor


Pia Andersson
BoRevision AB av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSBs brf Malmen i Gällivare, org.nr. 79900-0242

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Malmen 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Malmen 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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 25/5 2021



Pia Andersson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Birgitta Waara
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (tex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslån samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar).

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, tex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långfristiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årligen avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen., förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar(bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När du köper en bostadsrätt blir du indirekt delägare i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

En äkta bostadsrättsförening (sk privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder (i förekommande fall lokaler) i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (sk oäkta bostadsföretag) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag.

En förenklad beskrivning av skattereglerna i ett privatbostadsföretag är att det endast beskattas för resultat som inte hör till fastigheten. Övriga inkomster och utgifter beskattas inte. Medlemmarna i privatbostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten.

Ett oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter medlemmarna i ett oäkta bostadsföretag beskattas för hyresförmån av att bo i fastigheten. För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive oäkta bostadsföretag och deras respektive medlemmar hänvisas till Skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar".

Vad är en bostadsrätt?

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

Måste man vara medlem i föreningen?

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet. Om man inte blir antagen som medlem i föreningen kan man få frågan prövad i hyresnämnden.

Ägare

Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har nyttjanderätt till lägenheten utan tidsbegränsning. Bostadsrätten kan överlåtas eller säljas.

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta organ. Här ska bl.a beslutas fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka olika frågor styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman. Den valda styrelsen ansvarar sedan för skötseln av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.

I din lägenhet avgör du om och det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

Hur fungerar ekonomin?

En bostadsrättsförening ska själv betala sina kostnader, Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi. Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmarnas intresse - framförallt de ekonomiska - på bästa sätt. En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration mm.

Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?

Det finns inga arvodesnivåer som kan sägas vara normala. Alltifrån inget arvode alls till relativt höga belopp förekommer. Det är ansvarsfullt att vara styrelseledamot men också givande. Lagen säger inget om arvodering, men i stadgarna finns oftast en bestämmelse om arvode ska fattas av ordinarie föreningsstämma.

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras men ett s.k bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

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

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

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse att föreningens ekonomi 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.