



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB:s Brf Vassara i Gällivare
797900-0200

2020-01-01 - 2020-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Vassara i Gällivare, 797900-0200 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 Vassara 23. På fastigheten har under år 1964 uppförts 2 hus med adress Tingshusgatan 2 A-C och 4 A-C och innehåller 39 bostadsrätter och 7 lokaler. Dessutom finns 1 sophus, 2 garagebyggnader. Föreningen har sitt säte i Gällivare kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Lägenhetstyp

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m ²
1 rum och kök	3	
3 rum och kök	36	
Bostäder	39	2 913
Lokaler	7	578
Garageplatser	15	
Bilplatser med motorvärmare	30	

Underhåll

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

Gjorda underhåll och investeringar

1990 Badrum	2014 Balkonger
2000 Ventilation och Tak	2017 Garageportar
2005 Gemensamhetsel	2018 Lägenhetsdörrar
2010 Relining huvudstammar	2018 Fjärrvärmecentral
2010 Utbyte samtliga termostater i alla element	2020 Fönsterbyte
2011 Entré portar	

Föreningsstämma

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2020-10-20. Inga större anmärkningar.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

De närmsta åren planerar styrelsen byte av fläktaggregat, takfläktar och köksfläktar.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2 % fr o m 2018 -01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2021 och beslutat om oförändrade årsavgifter fr.o.m 2021-01-01. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 799 kr/m² bostadslägenhetsyta.

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

Årets avsättning till underhållsfond 182 000 kr överensstämmer med underhållsplan.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Ann-Helene Backe	ordförande
Kristina Ågren	vice ordförande
Emmi Grönborg	sekreterare
Ronja Ågren	ledamot
Cecilia Tidehall	ledamot
Harry Brännström	utsedd av HSB Norr

Suppleanter
Karin Siivonen
Lars Silverplats

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Ann-Helene Backe, Kristina Ågren och Cecilia Tidehall samt suppleanterna.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Ann-Helene Backe, Kristina Ågren, Emmi Grönborg och Ronja Ågren, två i förening.

Revisorer

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

Valberedning

Valberedning har varit styrelsen, Emmi Grönborg (sk) och Cecilia Tidehall.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Ann-Helene Backe med Kristina Ågren som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-15. Vid stämman deltog 8 medlemmar.

Väsentliga avtal

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

Medlemsinformation

Under året har 4 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 45 (46) 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.

Byte av fläktaggregat samt takfläktar och köksfläktar är planerat.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	2 928	2 967	2 974	2 816	2 823
Resultat efter fin.poster i tkr	546	721	783	-251	654
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	799	799	799	783	783
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	528	527	503	497	479
Låneskuld, kr/m2 totalyta	2 127	2 188	2 249	2 310	2 373
Genomsnittlig ränta lån i %	2,0	2,2	2,4	2,5	2,6
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	822	770	740	722	949
Sparande, kr/m2 totalyta *	271	273	291	233	243
Soliditet i %**	46,5	38,3	40,9	36,3	37,3

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 424 275 kr. Under året har föreningen amorterat 214 700 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 35 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	323 540	2 689 031	2 723 610	720 900
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-06-15			720 900	-720 900
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-		
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		182 000	-182 000	
Årets resultat				546 158
Vid årets slut	323 540	2 871 031	3 262 510	546 158

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	3 262 510
Årets resultat	546 158
Totalt att disponera	3 808 668

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **3 808 668**

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	2 928 258	2 966 917
Övriga rörelseintäkter	3	103 955	97 470
		<u>3 032 213</u>	<u>3 064 387</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-1 843 842	-1 841 192
Övriga externa kostnader	5	-31 892	-31 197
Personalkostnader	6	-62 718	-71 436
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-295 655	-230 892
Övriga rörelsekostnader	8	-102 677	-
		<u>-2 336 784</u>	<u>-2 174 718</u>
Rörelseresultat		695 429	889 669
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	476	621
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-149 747	-169 390
		<u>-149 271</u>	<u>-168 769</u>
Resultat efter finansiella poster		546 158	720 900
Resultat före skatt		546 158	720 900
Årets resultat	11	546 158	720 900

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	12,23	12 523 201	9 679 819
Inventarier	13	4 617	-
Pågående nyanläggningar och förskott	14	-	2 337 146
		<u>12 527 818</u>	<u>12 016 965</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		12 528 318	12 017 465
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuell skattefordran		21 815	69 694
Avräkning HSB Norr ek för		1 793 919	4 052 203
Övriga fordringar	15	5 631	5 631
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	115 546	119 954
		<u>1 936 911</u>	<u>4 247 482</u>
<i>Kassa och bank</i>	17	595 753	595 753
Summa omsättningstillgångar		2 532 664	4 843 235
SUMMA TILLGÅNGAR		15 060 982	16 860 700

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		323 540	323 540
Yttre underhållsfond	18	2 871 031	2 689 031
		<u>3 194 571</u>	<u>3 012 571</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 262 510	2 723 610
Årets resultat		546 158	720 900
		<u>3 808 668</u>	<u>3 444 510</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		7 003 239	6 457 081
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	23 19	5 637 947	4 793 810
		<u>5 637 947</u>	<u>4 793 810</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	20	1 786 328	2 845 168
Leverantörsskulder		303 472	2 466 666
Övriga skulder	21	29 571	25 961
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	300 425	272 014
		<u>2 419 796</u>	<u>5 609 809</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 060 982	16 860 700

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 BFAR 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 1,4 % 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. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 3 301 587 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	2 326 920	2 326 920
Hysesintäkter	519 423	466 876
Intäkter el	91 072	106 876
Intäkter bredband	58 500	58 500
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	4 022	7 836
	<u>2 999 937</u>	<u>2 967 008</u>
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-71 679	-91
	<u>2 928 258</u>	<u>2 966 917</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Företagsstöd	4 460	4 840
Ombyggnadstillägg lokal, andrahandsuthyrningar mm	99 495	92 630
	<u>103 955</u>	<u>97 470</u>

Not 4 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	271 741	316 589
Snöröjning och halkbekämpning	86 375	67 510
Reparationer	43 429	133 506
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	192 732	198 614
Uppvärmning	510 067	544 299
Vatten	227 925	102 360
Renhållning	112 931	86 336
Förvaltningskostnader	186 477	183 738
Försäkring	40 514	39 219
Fastighetsskatt/avgift	84 071	82 043
Kommunikation och media		
Datakommunikation	60 864	60 900
Kabel-TV	26 716	26 078
	<u>1 843 842</u>	<u>1 841 192</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsmaterial och - inventarier	13 856	1 693
Telefon och porto mm	1 708	400
Kundförluster	120	60
Bolagsverket, gåvor	508	1 400
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	15 700	27 644
	<u>31 892</u>	<u>31 197</u>

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	46 500	49 300
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 000	2 000
Sociala kostnader förtroendevalda	14 218	15 411
	<u>62 718</u>	<u>66 711</u>
<i>Kostnader för löner</i>		
Övriga personalkostnader	-	4 725
	<u>62 718</u>	<u>71 436</u>

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Byggnader	293 346	230 892
Inventarier	2 309	-
	<u>295 655</u>	<u>230 892</u>

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2020	2019
Restvärdesavskrivning fönster	102 677	-
	<u>102 677</u>	<u>-</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Övriga ränteintäkter	476	621
Summa	<u>476</u>	<u>621</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	149 747	169 390
Summa	<u>149 747</u>	<u>169 390</u>

Not 11 Årets resultat

	2020	2019
Årets resultat	546 158	720 900
Reservering till yttre underhållsfond	-182 000	-106 000
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>364 158</u>	<u>614 900</u>

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

Not 12 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	17 156 762	17 156 762
-Årets anskaffningar fönster	902 259	-
-Omklassificering från pågående byggnation fönster	2 337 146	-
-Årets utrangeringar	-116 681	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	20 279 486	17 156 762
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-7 731 060	-7 500 168
-Årets utrangering	14 004	-
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-293 346	-230 892
Summa ackumulerade avskrivningar	-8 010 402	-7 731 060
Bokfört värde byggnader	12 269 084	9 425 702
Bokfört värde mark	254 117	254 117
Summa bokfört värde byggnader och mark	12 523 201	9 679 819
Taxeringsvärde byggnader: (värdeår 1964)	19 898 000	19 898 000
Taxeringsvärde mark:	6 736 000	6 736 000

Not 13 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	-	-
-Nyanskaffningar	6 926	-
	6 926	-
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-2 309	-
	-2 309	-
Redovisat värde vid årets slut	4 617	-

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början fönster	2 337 146	3 234
Omklassificering fönster	-2 337 146	2 333 912
Redovisat värde vid årets slut	-	2 337 146

Not 15 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	5 631	5 631
	5 631	5 631

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Gemensamhetsel	21 239	34 500
Fastighetsförsäkring	27 667	26 682
Kabel-tv	6 766	6 679
Bredbandsbolaget	9 750	9 750
Fastighetsskötsel	40 219	39 566
Förskottsmoms	9 905	2 777
	<u>115 546</u>	<u>119 954</u>

Not 17 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Kapitalkonto	595 753	595 753
	<u>595 753</u>	<u>595 753</u>

Not 18 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Fondbehållning vid årets början	2 689 031	2 583 031
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	182 000	106 000
Fondbehållning vid årets slut	2 871 031	2 689 031

Not 19 Skulder till kreditinstitut

	Ränte konv. datum	Ränta	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	2021-12-30	1,80%	331 624	359 260
Stadshypotek	2020-01-30	2,00%	-	748 310
Stadshypotek	2020-01-30	2,10%	-	674 328
Stadshypotek	2022-04-30	1,68%	461 119	486 043
Stadshypotek	2024-06-30	1,72%	1 351 980	1 383 063
Stadshypotek	2023-07-30	1,60%	601 550	615 302
Stadshypotek	2022-09-01	1,72%	601 550	615 302
Stadshypotek	2021-01-05	2,30%	648 560	663 300
Stadshypotek	2021-09-30	1,66%	648 560	663 300
Stadshypotek	2022-09-30	3,73%	647 680	662 400
Stadshypotek	2024-12-01	1,81%	751 294	768 370
Stadshypotek	2025-04-30	1,85%	1 380 358	-
Totala skulder på bokslutsdagen			<u>7 424 275</u>	<u>7 638 978</u>
Nästa års amortering			-214 700	-218 385
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			<u>-858 500</u>	<u>-689 680</u>
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			6 351 075	6 730 913
Totala skulder på bokslutsdagen			7 424 275	7 638 978
Avgår kortfristig del			<u>-1 786 328</u>	<u>-2 845 168</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			5 637 947	4 793 810

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	214 700	218 385
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	1 571 628	2 626 783
	<u>1 786 328</u>	<u>2 845 168</u>

Not 21 Övriga skulder

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Personalens källskatt	14 550	15 390
Upplupna arbetsgivaravgifter	9 758	10 571
Momsskuld	5 263	-
	<hr/>	<hr/>
	29 571	25 961

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Räntor	16 493	18 718
Förutbetalda avgifter/hyror	234 582	218 194
Borevision	9 300	9 200
Renhållning	2 855	3 212
El	21 082	22 690
Snörenhållning	16 113	-
	<hr/>	<hr/>
	300 425	272 014

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	8 731 000	8 731 000

Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut

	<hr/>	<hr/>
	8 731 000	8 731 000

Eventalförpliktelser

	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
--	-------------	-------------

03-24
Gällivare 2021



Ann-Helene Backe



Kristina Ågren



Emmi Grönborg



Ronja Ågren



Harry Brännström



Cecilia Tidehall

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-04-09



Birgitta Waara

Av föreningen vald revisor



Pia Andersson

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSBs brf Vassara i Gällivare, org.nr. 797900-0200

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Vassara 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. Revisoremans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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, förfälskning, 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 Vassara 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Gällivare den 9/4 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 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, förvaltningsarvoden, administration mm.

Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?

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

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

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

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

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

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

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

Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?

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