

# ÅRSREDOVISNING 2020

**HSB:s Brf Åkaren i Haparanda**  
797600-0344

**2020-01-01 - 2020-12-31**

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB:s Brf Åkaren i Haparanda, 797600-0344 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 Åkaren 12. På fastigheten har under år 1951 uppförts ett flerfamiljshus med adress Stationsgatan 2 A-B.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m <sup>2</sup>
1 rum och kokvrå	3	
1 rum och kök	3	
2 rum och kök	6	
3 rum och kök	3	
4 rum och kök	3	
	<hr/>	
Bostäder	18	942
Lokaler	1	10
Bilplatser med motorvärmare	18	

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

#### Gjorda underhåll och investeringar

2009	Ytterdörrar
2014	Entrédörrar och källarfönster
2016	Isolering o golvläggning på vinden
2017	Byte av termostatventil
2019	Målning undersida av balkonger
2019	Kodlås entrédörrar

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen inte gjort några större underhåll.

Styrelsen uppdaterar underhållsplanen årligen. Styrelsen genomförde den stadenliga besiktningen 2020-11-22. Då konstaterades ingen akut, plan ska upprättas över elledningarna.

De närmsta åren planerar styrelsen följande större underhåll:

- Kontrollera elledningar

#### Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2 % fr.o.m. 2018-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2021 och beslutat om att höja årsavgifterna med 2% från 2021-01-01. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 693 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta efter höjning 2021.

### Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Eeva Skybäck	Ordförande
Raili Räisänen	ledamot
Liisa Vuokila Turunen	ledamot
Lea Keskitalo	ledamot
Teuvo Turunen	ledamot
Kalervo Kangasluoma	ledamot
Elia Muotka	ledamot
Patrik Paldanius	ledamot
Minna Gustavsson	utsedd av HSB Norr

Suppleanter  
Paul Lindfors

Styrelsen har under året hållit tre sammanträden.

### Firmatecknare

Firmatecknare är Liisa Vuokila Turunen, Teuvo Turunen, Eeva Skybäck och Lea Keskitalo, två i förening.

### Revisorer

Revisor har varit Hans Rahkola och en av HSB:s Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

### Valberedning

Valberedning har varit Eeva Skybäck.

### Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Eeva Skybäck med Kalervo Kangasluoma som suppleant..

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-30. Vid stämman deltog 8 st medlemmar.

### Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Kabel-TV	Com Hem
Administration	HSB Norr
El	Luleå Energi och Vattenfall
Fjärrvärme	Haparanda Värmeverk

### Medlemsinformation

Under året har 0 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 24 (24) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

**Flerårsöversikt**

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	653	655	655	640	620
Resultat efter fin.poster i tkr	67	-51	20	63	61
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	679	680	679	666	646
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	465	480	514	463	467
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	675	624	638	565	491
Sparande, kr/m2 totalyta*	107	55	56	98	-
Soliditet i %**	83	84	84	84	82

\*Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

\*\*Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningen har inga banklån.

**Förändring i eget kapital**

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	18 450	593 726	695 597	-50 512
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-06-30			-50 512	50 512
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-		
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		49 000	-49 000	
Årets resultat				66 618
<b>Vid årets slut</b>	<b>18 450</b>	<b>642 726</b>	<b>596 085</b>	<b>66 618</b>

**Resultatdisposition**

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	596 085
Årets resultat	66 618
<b>Totalt att disponera</b>	<b>662 703</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

**Balanseras i ny räkning**

**662 703**

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

*Handwritten mark*

## 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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	652 656	654 777
Övriga rörelseintäkter	3	-	2 100
		<u>652 656</u>	<u>656 877</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-442 619	-456 816
Underhåll		-	-68 750
Övriga externa kostnader	5	-13 991	-43 801
Personalkostnader	6	-94 134	-104 198
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-35 323	-33 920
		<u>-586 068</u>	<u>-707 485</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>66 588</u>	<u>-50 608</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	30	95
		<u>30</u>	<u>95</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>66 618</u>	<u>-50 513</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>66 618</u>	<u>-50 513</u>
<b>Årets resultat</b>	9	<u>66 618</u>	<u>-50 513</u>

*W  
pa*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	343 241	373 864
Inventarier	11	1 958	6 658
		<u>345 199</u>	<u>380 522</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>345 699</b></u>	<u><b>381 022</b></u>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	30
Avräkning HSB Norr ek för		1 227 215	1 096 540
Övriga fordringar	12	11 636	11 636
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	10 965	10 420
		<u>1 249 816</u>	<u>1 118 626</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>1 249 816</b></u>	<u><b>1 118 626</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>1 595 515</b></u>	<u><b>1 499 648</b></u>

*acc*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		18 450	18 450
Yttre underhållsfond	14	642 726	593 726
		<u>661 176</u>	<u>612 176</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		596 085	695 597
Årets resultat		66 618	-50 513
		<u>662 703</u>	<u>645 084</u>
<b>Eget kapital vid räkenskapsårets slut</b>		<u><b>1 323 879</b></u>	<u><b>1 257 260</b></u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		37 625	44 055
Aktuell skatteskuld		994	994
Fond för inre underhåll	15	100 855	87 935
Övriga skulder	16	1 809	16 694
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	130 353	92 710
		<u>271 636</u>	<u>242 388</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>1 595 515</b></u>	<u><b>1 499 648</b></u>

*W*  
*for*

## 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 1,4% 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.

### 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 budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.



**Not 2 Nettoomsättning**

	2020	2019
Avgifter		
Hysesintäkter	639 576	640 644
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	27 000	25 875
Intäkter gemensamhetsutrymmen	-	3 246
	<u>1 080</u>	<u>1 085</u>
	<b>667 656</b>	<b>670 850</b>
<i>Avgår</i>		
Avsättning för fond för inre underhåll	-15 000	-15 000
Rabatter/Avdrag	-	-1 073
	<u>-15 000</u>	<u>-1 073</u>
	<b>652 656</b>	<b>654 777</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	-	2 100
	<u>-</u>	<u>2 100</u>
		<b>2 100</b>

**Not 4 Drift**

	2020	2019
Fastighetsskötsel	12 327	3 965
Snöröjning och halkbekämpning	27 000	20 482
Reparationer	12 485	19 452
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El		
Uppvärmning	53 690	52 846
Vatten	144 996	153 557
Renhållning	39 141	47 033
Förvaltningskostnader	32 436	29 105
Försäkring	81 072	91 788
Fastighetsskatt/avgift	10 356	9 788
Kommunikation och media	14 216	14 216
Kabel-TV		
	<u>14 900</u>	<u>14 584</u>
	<b>442 619</b>	<b>456 816</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2020	2019
Förbrukningsmaterial och - inventarier	1 234	24 264
Kreditupplysning	641	2 458
Kundförluster	30	-
Bolagsverket, gåvor	-	4 064
Förenings- och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	12 086	13 015
	<u>12 086</u>	<u>13 015</u>
	<b>13 991</b>	<b>43 801</b>

*fla*

**Not 6 Personalkostnader**

	2020	2019
Vicevärdar har varit Teuvo Turunen och Lea Keskitalo		
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
<i>Kostnader för förtroendevalda</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	32 500	38 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	1 500	3 000
Sociala kostnader förtroendevalda	12 134	15 198
	<u>46 134</u>	<u>56 198</u>
<i>Kostnader för fastighetsskötsel</i>		
Vicevärd	48 000	48 000
	<u>94 134</u>	<u>104 198</u>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2020	2019
Byggnader	30 623	29 220
Inventarier	4 700	4 700
	<u>35 323</u>	<u>33 920</u>

**Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2020	2019
Övriga ränteintäkter	30	95
<b>Summa</b>	<u>30</u>	<u>95</u>

**Not 9 Årets resultat**

	2020	2019
Årets resultat	66 618	-50 513
Reservering till yttre underhållsfond	-49 000	-55 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-	68 750
<b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b>	<u>17 618</u>	<u>-36 763</u>

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

*juu*

**Not 10 Byggnader och mark**

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början		
-Årets anskaffning - kodlös	1 637 720	1 613 557
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<u>1 637 720</u>	<u>24 163</u>
		1 637 720
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början		
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 266 196	-1 236 976
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<u>-30 623</u>	<u>-29 220</u>
	-1 296 819	-1 266 196
Bokfört värde byggnader		
Bokfört värde mark	340 901	371 524
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<u>2 340</u>	<u>2 340</u>
	<b>343 241</b>	<b>373 864</b>
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1951):	3 675 000	3 675 000
Taxeringsvärde mark:	1 059 000	1 059 000

**Not 11 Inventarier**

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början		
	<u>23 500</u>	<u>23 500</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	23 500	23 500
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-16 842	-12 142
	<u>-4 700</u>	<u>-4 700</u>
	-21 542	-16 842
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<u><b>1 958</b></u>	<u><b>6 658</b></u>

**Not 12 Övriga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	11 636	11 636
	<u>11 636</u>	<u>11 636</u>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Com Hem	3 652	3 720
Dina försäkringar	7 313	6 700
	<u>10 965</u>	<u>10 420</u>

**Not 14 Fond för yttre underhåll**

	2020-12-31	2019-12-31
Fondbehållning vid årets början	593 726	607 476
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	49 000	55 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-	-68 750
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<u><b>642 726</b></u>	<u><b>593 726</b></u>

**Not 15 Fond för inre underhåll**

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Årets avsättning	87 935	94 489
Uttag under året	15 000	15 000
Vid årets utgång	-2 080	-21 554
	<u>100 855</u>	<u>87 935</u>


**Not 16 Övriga skulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	1 350	10 950
Upplupna arbetsgivaravgifter	459	5 744
	<u>1 809</u>	<u>16 694</u>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Arvode 2020	28 000	-
Sociala avg 2020	6 625	-
Förutbetalda avgifter/hyror	60 058	55 277
Borevision	8 301	8 301
El	12 194	13 746
Fjärrvärme	15 175	15 386
	<u>130 353</u>	<u>92 710</u>

Haparanda 2021-04-11



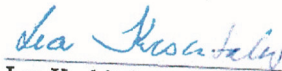
Eeva Skybäck



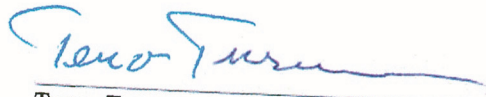
Raili Räisänen



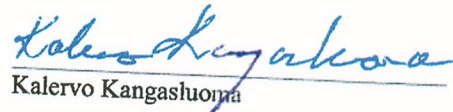
Liisa Vuokila Turunen



Lea Kesitalo



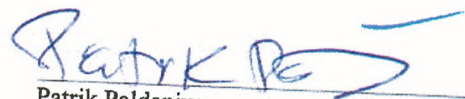
Teuvo Turunen



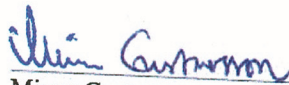
Kalervo Kangashuoma



Elia Muotka

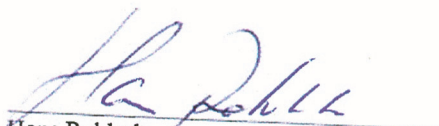


Patrik Paldanius

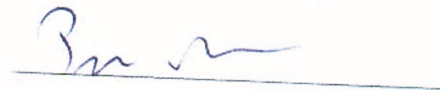


Minna Gustavsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-10



Hans Rahkola  
Föreningsvald revisor



BoRevision AB Pia Andersson  
Av HSB Riksförbund utsedd 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

År 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

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

### Kortfristiga skulder

År 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 (bostadsrättsinnehavare). 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, förvaltningsarvodet, administration mm.

### **Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?**

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

### **Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?**

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

### **Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?**

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

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

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för 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.



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 HSB brf Tornedalen i Haparanda 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 revisions sed 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. 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:

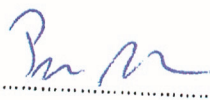
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisions sed 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.

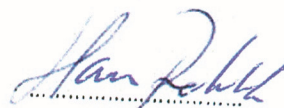
Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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.

Haparanda den 10/15 2021



Pia Andersson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Hans Rahkola

Av föreningen vald revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Åkaren i Haparanda, org.nr. 797600-0344

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Åkaren i Haparanda 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 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.
- 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.
- 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.

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