

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Sirius i Vännäs
716415-3590

2020-01-01 - 2020-12-31



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Sirius i Vännäs, 716415-3590 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.

Bostadsrättsföreningens innehar fastigheterna Vågen 6, som byggdes år 1947 och 1988, och Sirius 1, som byggdes 1988 i Vännäs med äganderätt. Fastigheternas adresser är Umevägen 13 A-C, Storgatan 10 A-B och Kungsgatan 5 i Vännäs. Säte är Vännäs

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningens lägenheter och lokaler fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
Lägenheter bostadsrätt	65	4 396
Lokaler hyresrätt	2	80
	<hr/> 67	<hr/> 4 476
Samlingssal	1	61
Garageplatser	14	
Bilplatser	34	

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

Gjorda underhåll och investeringar

2014	Byte av ventiler i pannrum, injustering av element i lägenheter.
2018	4 nya parkeringsplatser med motorvärmare, ny förrådsbyggnad
2020	Utökning med en ny parkeringsplats. Byte av samtliga motorvärmarstolpar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder och investeringar:

- Lagat alla garagegolv
- Underhåll och reparation av utemiljön
- Inköp nya utemöbler

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen under augusti 2019. Då konstaterades att alla vindskivor på Storgatan 10 behöver bytas-

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen

- Byte av samtliga entrédörrar för lägenheterna på Umevägen 13 A-C.

N
per

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2,5 % from 2017-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2021 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 771 kr/m² bostadslägenhetsyta för den ombyggda delen och 866 kr/m² bostadslägenhetsyta för den nybyggda delen.

Årets avsättning till underhållsfond 9 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Rolf Smetana	ordförande
Torbjörn Stenberg	vice ordförande
Östen Eriksson	sekreterare
Lars-Ola Buhr	vice sekreterare
Melcer Jönsson	ledamot
Jari Prosi	utsedd av HSB Norr

Suppleanter

Olof Nyström
Britt-Marie Nordfjäll

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Rolf Smetana, Östen Eriksson och Melcer Jönsson samt för suppleanterna Olof Nyström och Britt-Marie Nordfjäll.

Styrelsen har under året hållit 6 styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Rolf Smetana, Torbjörn Stenberg, Östen Eriksson och Lars-Ola Buhr, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Bertil Burén med Kjell Moberg som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Dagmar Schröder och Daniela Lungo, med Dagmar Schröder som sammankallande.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Rolf Smetana samt Torbjörn Stenberg som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-25. Vid stämman deltog 32 medlemmar. Till stämman hade det inkommit 3 motioner vilka innefattade:

- Installation hissar Umevägen 13 A-C , stämman avtog motionen enligt styrelsens förslag
- Installation porttelefoner, stämman avtog motionen enligt styrelsens förslag
- Installation av automatiska dörröppnare till innerdörrar, motionen avtog enligt styrelsens förslag

Extra föreningsstämma

Föreningen höll den 2020-01-23 extra föreningsstämma där 33 medlemmar deltog. På stämman behandlades:

2

- Val av vicevärd, där Rolf Smetana valdes och att vicevärdssysslor fördelas mellan Rolf, Torbjörn Stenberg och Östen Eriksson.
- Beslut om vicevärdsarvode
- Beslut om timarvode för frivilligt arbete i föreningen

Stämman biföll förslaget.

Väsentliga avtal

Avtalstyp	Leverantör
Kabel-TV	Vannas.net
Administration	HSB Norr
Fastighetskötsel	HSB Norr
EI	Umeå Energi och Vattenfall
Fjärrvärme	Solör Bioenergi
Datakommunikation	Telia

Medlemsinformation

Under året har 11 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 85 (82) 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	4 034	4 185	4 009	3 975	3 919
Resultat efter fin.poster i tkr	520	548	884	957	-338
Årsavg. bostäder, kr/m2 ombyggnad	771	771	771	771	752
Årsavg. bostäder, kr/m2 nybyggnad	866	866	866	866	844
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	469	583	489	443	475
Låneskuld, kr/m2 totalyta	3 244	3 363	3 472	3 635	3 746
Genomsnittlig ränta lån i %	1,4	1,4	1,6	2,1	2,8
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	1 221	1 293	1 287	1 276	1 452
Soliditet i %*	45,4	43,3	40,8	38,8	36,3
Sparande, kr/m2 totalyta**	313	251	298	323	-

*Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

**Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 14 718 kr. Under året har föreningen amorterat 540 792 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på ca 27 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	2 487 002	5 866 122	3 410 140	548 168
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2019-06-19			548 168	-548 168
lanspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-337 211	337 211	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		9 001	-9 001	
Årets resultat				519 922
Vid årets slut	2 487 002	5 537 912	4 286 518	519 922

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

Belopp i kr

4 286 518

Årets resultat

519 923

Totalt att disponera

4 806 441

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning

4 806 441

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	4 033 802	4 004 163
Övriga rörelseintäkter	3	335	180 568
		<u>4 034 137</u>	<u>4 184 731</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-2 129 101	-2 643 092
Underhåll	5	-337 211	-117 000
Övriga externa kostnader	6	-61 945	-55 281
Personalkostnader	7	-215 614	-136 013
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-564 538	-471 831
		<u>-3 308 408</u>	<u>-3 423 218</u>
Rörelseresultat		725 729	761 513
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter	9	421	195
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-206 228	-213 540
		<u>-205 807</u>	<u>-213 345</u>
Resultat efter finansiella poster		519 922	548 168
Resultat före skatt		519 922	548 168
Aktuell skatt		-	-
Årets resultat	11	519 922	-

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	24 117 603	24 562 930
		<u>24 117 603</u>	<u>24 562 930</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>24 118 103</u>	<u>24 563 430</u>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 241	4 559
Avräkning HSB Norr ek för		4 030 400	3 703 031
Övriga fordringar	13	27 029	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	87 079	116 190
		<u>4 147 749</u>	<u>3 823 780</u>
<i>Kassa och bank</i>		-	21 717
Summa omsättningstillgångar		<u>4 147 749</u>	<u>3 845 497</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>28 265 852</u>	<u>28 408 927</u>

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		2 487 002	2 487 002
Yttre underhållsfond	15	5 537 912	5 866 122
		<u>8 024 914</u>	<u>8 353 124</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 286 518	3 410 140
Årets resultat		519 922	548 168
		<u>4 806 440</u>	<u>3 958 308</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		12 831 354	12 311 432
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16,21	9 377 954	14 718 184
		<u>9 377 954</u>	<u>14 718 184</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	5 340 230	540 792
Leverantörsskulder		214 269	369 634
Aktuell skatteskuld		9 363	8 421
Fond för inre underhåll	18	37 248	37 248
Övriga skulder	19	13 934	2 679
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	441 500	420 537
		<u>6 056 544</u>	<u>1 379 311</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 265 852	28 408 927

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.

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%. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 11 562 675 kr.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut fr.o.m. 2015 och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Avgifter	3 709 464	3 709 464
Hysesintäkter	113 016	106 064
Intäkter el	195 600	194 100
Intäkter bredband	5 380	5 380
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	15 354	15 351
	4 038 814	4 030 359

<i>Avgår</i>		
Avgiftsbortfall	-	-21 204
Rabatter/Avdrag	-5 012	-4 992
	4 033 802	4 004 163

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	335	180 568
	335	180 568

Not 4 Drift

	2020	2019
Fastighetskötsel	421 958	416 474
Snöröjning och halkbekämpning	59 753	105 731
Reparationer	89 801	534 267
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	206 722	357 096
Uppvärmning	491 121	525 938
Vatten	156 889	137 588
Renhållning	122 118	132 374
Förvaltningskostnader	194 960	190 994
Försäkring	58 921	56 063
Fastighetsskatt/avgift	93 390	93 165
Kommunikation och media		
Datakommunikation	147 356	7 291
Kabel-TV	86 112	86 111
	2 129 101	2 643 092

Not 5 Periodisk underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen - målning trapphus	332 055	117 000
Utfört underhåll garage och parkering	5 156	
	337 211	117 000

Not 6 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Garageplatser extern, förbrukningsmtrl	15 037	
Telefon och porto m.m.	8 776	1 128
Resekostnader	212	
Bank och inkassokostnader	1 631	24 006
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, m.m.	6 387	2 725
Förenings- och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	29 902	27 422
	61 945	55 281

Not 7 Personalkostnader

	2020	2019
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	117 725	70 813
Vicevärd	67 500	29 997
Bilersättningar	2 498	1 554
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 700	3 600
Sociala kostnader förtroendevalda	22 306	27 556
	<u>213 729</u>	<u>133 520</u>
 <i>Kostnader för löner</i>		
Sociala kostnader	108	330
Pensionskostnader	200	200
Övriga personalkostnader	1 577	1 963
	<u>215 614</u>	<u>136 013</u>

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Byggnader	560 851	471 831
Markanläggningar	3 687	
	<u>564 538</u>	<u>471 831</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Övriga ränteintäkter	421	195
	<u>421</u>	<u>195</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	206 173	213 540
Övriga finansiella kostnader	55	
	<u>206 228</u>	<u>213 540</u>

Not 11 Årets resultat

	2020	2019
Årets resultat	519 922	548 168
Reservering till yttre underhållsfond	-9 000	-144 000
lanspråktagande av yttre underhållsfond	337 211	117 000
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>848 133</u>	<u>521 168</u>

lanspråktagande 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	33 206 483	31 533 351
-Omklassificering fr pågående bygg till invest. - balkonger		1 361 432
-Årets anskaffningar - balkonger		231 450
-Årets anskaffningar - postboxar		80 250
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	33 206 483	33 206 483

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-11 288 080	-10 816 249
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-560 851	-469 853
Summa ackumulerade avskrivningar	-11 848 931	-11 286 102

Markanläggningar

-Vid årets början	34 000	34 000
-Årets anskaffningar, 4st nya MV-stolpar	119 211	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde	153 211	34 000

- Vid årets början	-1 700	-1 700
- Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-3 687	-1 700
Summa ackumulerade avskrivningar	-5 387	-3 400

Bokfört värde byggnader	21 505 376	21 950 981
Bokfört värde mark	2 612 227	2 612 227
Summa bokfört värde byggnader och mark	24 117 603	24 563 208

Taxeringsvärde byggnader:	23 474 000	23 474 000
Taxeringsvärde mark:	6 802 000	6 802 000

Not 13 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	27 029	se not.19
	27 029	

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	60 191	58 921
Förutbetalda kostnader	26 888	57 269
	87 079	116 190

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Fondbehållning vid årets början	5 866 122	5 839 122
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	9 000	144 000
lanspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-337 210	-117 000
Fondbehållning vid årets slut	5 537 912	5 866 122

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Stadshypotek	2021-09-01	1,33%	4 799 438	4 799 438
Stadshypotek	2022-06-01	1,40%	9 918 746	10 459 538
Totala skulder på bokslutsdagen			<u>14 718 184</u>	<u>15 258 976</u>
Nästa års amortering			-540 792	-540 792
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			<u>-2 163 168</u>	<u>-2 163 168</u>
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			12 014 224	12 555 016
Totala skulder på bokslutsdagen			14 718 184	15 258 976
Avgår kortfristig del			<u>-5 340 230</u>	<u>-540 792</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			9 377 954	14 718 184

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	540 792	540 792
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	4 799 438	-
	<u>5 340 230</u>	<u>540 792</u>

Not 18 Fond för inre underhåll

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Vid årets början	37 248	41 238
Uttag under året	-	-3 990
Vid årets slut	37 248	37 248

Not 19 Övriga skulder

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Personalens källskatt	11 070	-
Upplupna arbetsgivaravgifter	2 864	-
Övriga skulder		2 326
Skattekonto	se not. 13	353
	<u>13 934</u>	<u>2 679</u>

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

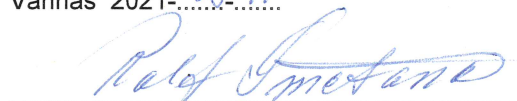
	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Räntor	11 186	11 796
Förutbetalda avgifter/hyror	348 513	282 596
Borevision	9 460	9 460
Ei	6 747	39 528
Fjärrvärme	63 465	69 293
Renhållning	2 129	3 239
Snöröjning	-	4 625
	<u>441 500</u>	<u>420 537</u>

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser


	2020-12-31	2019-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	32 082 000	32 082 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	32 082 000	32 082 000
Eventalförpliktelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Underskrifter


Vännäs 2021-^{05.11}.....




Rolf Smetana




Torbjörn Stenberg



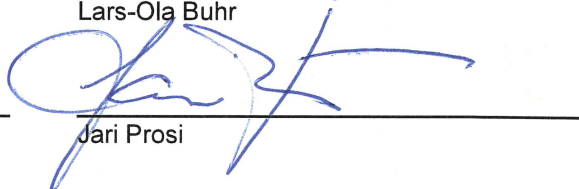
Östen Eriksson



Lars-Ola Buhr




Melcer Jönsson

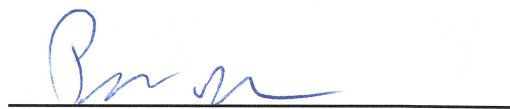


Jari Prosi

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 -^{05.21}.....



Bertil Burén
Av föreningen vald revisor



Pia Andersson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB bnf Sirius, org.nr. 7164153590

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bnf Sirius 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 och kassaflöde 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 HSB brf Sirius 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 revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

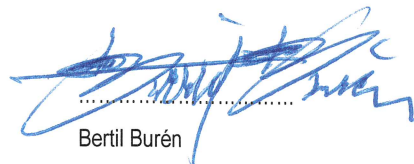
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar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

Vännesby den 21/5 2021



Pia Andersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Bertil Burén

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/anspråktagande 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 (s.k. 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 (s.k. 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 föreningens 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 m.m. 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.