



# ÅRSREDOVISNING

**HSB:s Brf Lantmätaren i Gällivare**

716415-8334

**2019-01-01 - 2019-12-31**



**HSB – där möjligheterna bor**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Lantmätaren i Gällivare, 716415-8334 får härmed avge årsredovisning för 2019.

### 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 Lantmätaren 2. På fastigheten har under 1986 uppförts två flerfamiljshus med adress Lasarettsgatan 2-4 och Industrigatan 3 A-D. Dessutom finns 1 sophus och 2 garagebyggnader på fastigheten. 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.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m<sup>2</sup></i>
1 rum och kök	4	162
2 rum och kök	8	512
3 rum och kök	12	927
Bostäder	<hr/> 24	<hr/> 1 601
Garageplatser	9	
Bilplatser med motorvärmare.	13	

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

#### *Gjorda underhåll och investeringar*

2006 Gemensamhetsel  
2011 Garageportar  
2012 Ventilation tvättstuga/relaxrum  
2014 Målning fasader  
2017 Ventilation

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året har följande underhåll utförts, byte av fasadbelysning.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2019-09-12.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

ak  
7

## Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 10,5 % from 2013-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2020 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 969 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 146 000 kr överensstämmer med underhållsplan.

## Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Jim Sjödin	ordförande
Filip Backe	sekreterare
Staffan Landström	ledamot
Anne Kostet	ledamot
Harry Brännström	utsedd av HSB Norr

Suppleanter  
Ann Edman

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Jim Sjödin, Filip Backe och Anne Kostet, samt suppleant Ann Edman.

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

## Firmatecknare

Firmatecknare har varit Jim Sjödin, Filip Backe, Staffan Landström och Anne Kostet, två i förening.

## Revisorer

Revisorer har varit Monica Larsson vald av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

## Valberedning

Valberedning har varit styrelsen.

## Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Jim Sjödin samt Staffan Landström som suppleant.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-26. Vid stämman deltog 10 medlemmar.

**Väsentliga avtal**

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetskötsel	Riksbyggen
El	Luleå energi/Vattenfall
Fjärrvärme	Gällivare Energi

**Medlemsinformation**

Under året har 2 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 26 (27) 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**

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	1 713	1 709	1 712	1 706	1 710
Resultat efter fin.poster i tkr	302	380	58	282	414
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	969	969	969	969	969
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	594	575	565	553	553
Låneskuld, kr/m2 totalyta	4 598	4 712	4 825	4 938	5 051
Genomsnittlig ränta lån i %	1,9	1,8	1,7	1,7	2,0
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	864	788	699	664	662
Sparande, kr/m2 totalyta*	332	366	233	387	392
Soliditet i %**	29,4	27,0	23,8	22,6	21,0

\* Sparande=Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

\*\*Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 362 190 kr. Under året har föreningen amorterat 181 188 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 41 år.

**Förändring i eget kapital**

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	712 004	1 261 116	532 137	379 933
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2018-06-20			379 933	-379 933
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-23 800	23 800	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		146 000	-146 000	
Årets resultat				302 477
<b>Vid årets slut</b>	<b>712 004</b>	<b>1 383 316</b>	<b>789 870</b>	<b>302 477</b>

**Resultatdisposition**

**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

*Belopp i kr*

789 870

Årets resultat

302 477

**Totalt att disponera**

**1 092 347**

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

**Balanseras i ny räkning**

**1 092 347**

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>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 713 097	1 708 524
Övriga rörelseintäkter	3	4 353	6 566
		<u>1 717 450</u>	<u>1 715 090</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-950 808	-920 466
Underhåll	5	-23 800	-
Övriga externa kostnader	6	-21 153	-21 508
Personalkostnader	7	-72 928	-50 925
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-205 709	-205 711
		<u>-1 274 398</u>	<u>-1 198 610</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>443 052</b>	<b>516 480</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	-	48
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-140 575	-136 595
		<u>-140 575</u>	<u>-136 547</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>302 477</b>	<b>379 933</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>302 477</b>	<b>379 933</b>
<b>Årets resultat</b>	11	<b>302 477</b>	<b>379 933</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	9 162 805	9 368 514
		<u>9 162 805</u>	<u>9 368 514</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 163 305</b>	<b>9 369 014</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		260	-
Aktuell skattefordran		-	1 392
Avräkning HSB Norr ek för		1 625 544	1 269 057
Övriga fordringar	13	4 101	4 101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	65 595	61 850
		<u>1 695 500</u>	<u>1 336 400</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 695 500</b>	<b>1 336 400</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 858 805</b>	<b>10 705 414</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		712 004	712 004
Yttre underhållsfond	15	1 383 316	1 261 116
		<u>2 095 320</u>	<u>1 973 120</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		789 870	532 137
Årets resultat		302 477	379 933
		<u>1 092 347</u>	<u>912 070</u>
<b>Eget kapital vid räkenskapsårets slut</b>		<b>3 187 667</b>	<b>2 885 190</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16,21	4 902 560	2 674 129
		<u>4 902 560</u>	<u>2 674 129</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	2 459 630	4 869 249
Leverantörsskulder		103 674	69 003
Aktuell skatteskuld		1 082	-
Fond för inre underhåll	18	7 790	12 248
Övriga skulder	19	27 298	20 184
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	169 104	175 411
		<u>2 768 578</u>	<u>5 146 095</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 858 805</b>	<b>10 705 414</b>



## 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 1,7% 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 1 377 kr/lgh för 2019, 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 7 545 149 kr.

### *Yttre underhållsfond*

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

**Not 2 Nettoomsättning**

	2019	2018
Avgifter	1 551 288	1 551 288
Hysesintäkter	88 200	84 200
Intäkter el	71 536	70 067
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	2 073	2 969
	<u>1 713 097</u>	<u>1 708 524</u>
<i>Avgår</i>		
	<u>1 713 097</u>	<u>1 708 524</u>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	2 650	1 750
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	1 703	4 816
	<u>4 353</u>	<u>6 566</u>

**Not 4 Drift**

	2019	2018
Fastighetsskötsel	163 826	124 259
Snöröjning och halkbekämpning	40 309	55 996
Reparationer	88 134	87 539
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	120 515	128 186
Uppvärmning	189 618	186 650
Vatten	85 274	81 195
Renhållning	54 645	53 219
Förvaltningskostnader	141 667	140 683
Försäkring	14 874	13 609
Fastighetsskatt/avgift	34 698	32 224
Kommunikation och media		
Datakommunikation	1 200	1 200
Kabel-TV	16 048	15 706
	<u>950 808</u>	<u>920 466</u>

**Not 5 Underhåll**

	2019	2018
Utfört underhåll huskropp utvändigt	23 800	-
	<u>23 800</u>	<u>-</u>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2019	2018
Förbrukningsmaterial och - inventarier	-	1 666
Telefon och porto mm	5 128	4 792
Riskkostnader	540	540
Bolagsverket, gåvor	1 700	850
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	13 785	13 660
	<u>21 153</u>	<u>21 508</u>

*Uik*  
n

**Not 7 Personalkostnader**

	2019	2018
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
<i>Kostnader för förtroendevalda</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	59 500	40 500
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	1 000	1 000
Sociala kostnader förtroendevalda	11 798	9 425
	<u>72 298</u>	<u>50 925</u>
Övriga personalkostnader/möteskostnader	630	-
	<u>72 928</u>	<u>50 925</u>

**Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2019	2018
Byggnader	205 709	205 711
	<u>205 709</u>	<u>205 711</u>

**Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2019	2018
Övriga ränteintäkter	-	48
<b>Summa</b>	<u>-</u>	<u>48</u>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2019	2018
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	140 575	136 595
<b>Summa</b>	<u>140 575</u>	<u>136 595</u>

**Not 11 Årets resultat**

	2019	2018
Årets resultat	302 477	379 933
Reservering till yttre underhållsfond	-146 000	-142 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	23 800	-
<b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b>	<u>180 277</u>	<u>237 933</u>

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

**Not 12 Byggnader och mark**

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	12 284 690	12 284 690
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<u>12 284 690</u>	<u>12 284 690</u>
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-3 291 176	-3 085 465
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-205 709	-205 711
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<u>-3 496 885</u>	<u>-3 291 176</u>
 Bokfört värde byggnader	<u>8 787 805</u>	<u>8 993 514</u>
Bokfört värde mark	<u>375 000</u>	<u>375 000</u>
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>9 162 805</b>	<b>9 368 514</b>
 Taxeringsvärde byggnader: (värdeår 1986)	10 365 000	8 345 000
Taxeringsvärde mark:	3 087 000	2 058 000

**Not 13 Övriga fordringar**

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Skattekonto	4 101	4 101
	<u>4 101</u>	<u>4 101</u>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Gemensamhetsel	25 922	23 406
Fastighetsförsäkring	10 115	9 817
Kabel-tv	4 110	4 011
Fastighetsskötsel	22 643	21 846
Övrigt	2 805	2 770
	<u>65 595</u>	<u>61 850</u>

**Not 15 Fond för yttre underhåll**

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Fondbehållning vid årets början	1 261 116	1 119 116
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	146 000	142 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-23 800	-
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<u>1 383 316</u>	<u>1 261 116</u>

OK  
0

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Swedbank	2020-02-28	1,86%	2 378 594	2 478 746
Swedbank	2022-02-25	1,81%	2 309 467	2 390 503
Swedbank	2021-02-25	2,14%	2 674 129	2 674 129
Totala skulder på bokslutsdagen			<u>7 362 190</u>	<u>7 543 378</u>
Nästa års amortering			-181 188	-
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			<u>-724 752</u>	<u>-724 752</u>
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			6 456 250	6 818 626
Totala skulder på bokslutsdagen			7 362 190	7 543 378
Avgår kortfristig del			<u>-2 459 630</u>	<u>-4 869 249</u>
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>4 902 560</b>	<b>2 674 129</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	181 188	-
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	<u>2 278 442</u>	<u>4 869 249</u>
	<b>2 459 630</b>	<b>4 869 249</b>

**Not 18 Fond för inre underhåll**

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Vid årets början	12 248	18 248
Uttag under året	<u>-4 458</u>	<u>-6 000</u>
<b>Vid årets utgång</b>	<b>7 790</b>	<b>12 248</b>

**Not 19 Övriga skulder**

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Personalens källskatt	18 150	12 450
Upplupna arbetsgivaravgifter	9 148	7 674
Övriga kortfristiga skulder	<u>-</u>	<u>60</u>
	<b>27 298</b>	<b>20 184</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Räntor	12 875	14 278
Förutbetalda avgifter/hyror	131 378	128 155
Borevision	9 300	9 200
El	13 562	15 395
Renhållning	1 989	1 574
Snörenhållning	<u>-</u>	<u>6 809</u>
	<b>169 104</b>	<b>175 411</b>

OK  
^

**Not 21 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser**

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	11 021 000	11 021 000
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>11 021 000</b>	<b>11 021 000</b>
<i>Eventualförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

046

Gällivare 2020 -<sup>05.20</sup>-----



Jim Sjödin



Filip Backe



Staffan Landström



Anne Kostet



Harry Brännström

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020 -<sup>06.08</sup>-----



Monica Larsson  
Av föreningen vald revisor



Richard Ohlsson  
BoRevision AB av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSBs brf Lantmätaren i Gällivare, org.nr. 716415-8334

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Lantmätaren i Gällivare för år 2019.

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 2019 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 revisionsssed i Sverige. Revisorenas 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 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 HSBs brf Lantmätaren i Gällivare för år 2019 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 revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 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 26/5 2020

Richard Ohlsson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor  
200608

Monica Larsson

Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING

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

### Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

### Resultaträkningen

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

### Balansräkningen

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

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

## TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

### Driftkostnader

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

### Underhållskostnader

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

### Värdehöjande underhåll

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

### Avskrivningar

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

### Anläggningstillgångar

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

### Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

### Långfristiga skulder

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

### Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år.

### Soliditet

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

### Föreningens underhållsfond

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

### Ställda säkerheter

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

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Vad är en bostadsrättsförening?

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

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

#### **Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?**

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

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

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

#### **Vad är en bostadsrätt?**

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

#### **Måste man vara medlem i föreningen?**

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

#### **Ägare**

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

#### **Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?**

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

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

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

#### **Hur fungerar ekonomin?**

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

#### **Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?**

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, 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 föreningen 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.