



ÅRSREDOVISNING

HSB:s Brf Ägir i Boden
798500-1408

2019-01-01 - 2019-12-31

TM



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Ägir i Boden, 798500-1408 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.

Föreningens byggnader är belägna i kv. Boden 50:5 i Bodens kommun med adresser Östra Strandvägen 16, 18 och Prinsgatan 31, 33. Husen färdigställdes år 1974 för en sammanlagd produktionskostnad av 8 969 114 kronor och innehåller 93 bostäder om 6 637 m² samt 1 lokal om 20m². Föreningens säte är i Bodens Kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
1 rum och kök	9	373,5
2 rum och kök	39	2 526
3 rum och kök	39	3 132
4 rum och kök	6	606
Bostäder	93	6 637,5
Lokaler	1	20
Garageplatser	62	
Bilplatser med motorvärmare.	27	

Underhåll

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

Utfört underhåll och investeringar

1996	Ventilation
2001	Ombyggnad garage
2004	Nybyggnad garage, bredband
2008	Fönsterbyte
2009	Ombyggnad ventilation, nya tvättmaskiner, nya möbler bastu
2010	Ommålning garageportar
2011	Nytt miljöhus, två nya torkskåp, ventilationservice
2012	Lagning av mindre asfaltytor
2013	Renovering och målning av balkonger, nya kodlås vid entréerna
2014	Målning och byte av golvmattor i två tvättstugor, byte av staket runt uteplatser
2015	Reparation av avloppsledning under hus
2016	Förvärv av tomten Boden 50:5 (tidigare tomträtt)
2017	Utgrävning och planering av mark med ny asfaltering
2018	Byte av värmekulvert, målat i gemensamma utrymmen, ny tvättmaskin och torktumlare.

TM

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen inte utfört några större underhåll eller gjort några investeringar.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2019-10-03. Vid besiktningen upptäcktes att belysning och nummerupplysning vid portarna behöver åtgärdas och att takplåt, takstege på hus Ö.Strandvägen 18 samt lyktstolpe på gården behöver riktas. Allt är åtgärdat under året.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen att genomföra relining av stammarna.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2 % fr.o.m. 2013-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2020 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 548 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 10% av prisbasbeloppet per år av lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Bo Englund	ordförande
Eva Karlsson	vice ordförande
Gunilla Nordlander	sekreterare
Carina Holmström	ledamot
Arne Kohkoinen	ledamot
Stig Nilsson	ledamot
Elisabeth Valdemarsson	utsedd av HSB Norr

Suppleanter:

Karl-Erik Hansson
Ann-Marie Edström Åhlin

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för ledamöterna Bo Englund, Carina Holmström, Gunilla Nordlander, Eva Karlsson samt Arne Kohkoinen.

Styrelsen har under året hållit 17 styrelsesammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Bo Englund, Carina Holmström och Gunilla Nordlander, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Hans Mörtberg, vald av föreningen samt en av HSBs riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedningen har varit Margareta Malmgren, Edvin Svahn och Britt-Inger Hedin med Margareta Malmgren som sammankallande.

TM

Representanter i HSB Norrs distriktstämman

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktstämman har varit Stig Nilsson med suppleant Arne Kohkoinen.

Föreningsstämma

Föreningsstämma hölls 2019-05-15. Vid stämman deltog 62 medlemmar varav 49 st. var röstberättigade. Motion angående fixargruppen hade inkommit till styrelsen behandlades på stämman. Stämman beslutade att motionen beviljas.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor och ComHem
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	TREAB
El	Luleå energi och Bodens energi
Fjärrvärme	Bodens energi

Medlemsinformation

Under året har 6 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 125 (126) 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	3 810	3 813	3 802	3 793	3 715
Resultat efter fin.poster i tkr	527	930	615	630	-204
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	548	548	548	548	548
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	382	365	366	364	323
Låneskuld, kr/m2 totalyta	853	883	913	1 087	281
Genomsnittlig ränta lån i %	1,8	1,8	1,8	2,2	3,6
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	889	902	921	927	950
Sparande, kr/m2 totalyta*	137	137	207	-	-
Soliditet i %**	62	61	58	54	74

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 679 545 kr. Under året har föreningen amorterat 199 504 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på ca 29 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	483 000	6 002 630	4 397 998	930 170
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2019-05-15			930 171	-930 170
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-86 250	86 250	
Årets resultat				526 774
Vid årets slut	483 000	5 916 380	5 414 419	526 774

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	5 414 419
Årets resultat	526 774
Totalt att disponera	5 941 193

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **5 941 193**

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

TM

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>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 809 669	3 813 431
Övriga rörelseintäkter	3	10 431	514 310
		<u>3 820 100</u>	<u>4 327 741</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-2 546 168	-2 428 638
Underhåll	5	-86 250	-128 730
Övriga externa kostnader	6	-93 594	-211 279
Personalkostnader	7	-162 787	-200 466
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-300 095	-320 184
		<u>-3 188 894</u>	<u>-3 289 297</u>
Rörelseresultat		631 206	1 038 444
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	138	74
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-104 570	-108 348
		<u>-104 432</u>	<u>-108 274</u>
Resultat efter finansiella poster		526 774	930 170
Resultat före skatt		526 774	930 170
<i>Aktuell skatt</i>	11	-	-
Årets resultat	12	526 774	930 170

TW

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	14 964 907	15 261 805
Inventarier		9 922	13 119
		<u>14 974 829</u>	<u>15 274 924</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		14 975 329	15 275 424
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 163	3 572
Avräkning HSB Norr ek för		4 724 141	3 903 313
Övriga fordringar	14	14 681	14 680
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	106 402	103 729
		<u>4 846 387</u>	<u>4 025 294</u>
<i>Kassa och bank</i>		6 104	4 587
Summa omsättningstillgångar		4 852 491	4 029 881
SUMMA TILLGÅNGAR		19 827 820	19 305 305

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		483 000	483 000
Yttre underhållsfond	16	5 916 380	6 002 630
		<u>6 399 380</u>	<u>6 485 630</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 414 419	4 397 998
Årets resultat		526 774	930 170
		<u>5 941 193</u>	<u>5 328 168</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		12 340 573	11 813 798
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17,22	5 032 500	5 679 545
		<u>5 032 500</u>	<u>5 679 545</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	647 045	199 504
Leverantörsskulder		51 595	111 738
Aktuell skatteskuld		33 914	3 514
Fond för inre underhåll	19	1 055 595	1 038 438
Övriga skulder	20	72 695	4 883
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	593 903	453 885
		<u>2 454 747</u>	<u>1 811 962</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 827 820	19 305 305

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 1,3% 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%. Föreningen har vic årets slut ett skattemässigt underskott uppgående till 4 538 346 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. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

T/M

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Avgifter	3 637 260	3 639 980
Hysesintäkter	246 470	246 495
Intäkter el	51 110	47 676
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	9 505	13 156
Intäkter gemensamhetsutrymmen	40 320	41 120
	<u>3 984 665</u>	<u>3 988 427</u>
<i>Avgår</i>		
Avsättning för fond för inre underhåll	-174 996	-174 996
	<u>3 809 669</u>	<u>3 813 431</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Vinst vid försäljning bostadsrätt	-	480 000
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar m.m.	10 431	34 310
	<u>10 431</u>	<u>514 310</u>

Not 4 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	356 838	508 008
Snöröjning och halkbekämpning	121 200	136 931
Reparationer	268 994	161 408
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	169 240	170 081
Uppvärmning	752 148	713 441
Vatten	249 059	228 482
Renhållning	65 506	65 538
Förvaltningskostnader	285 823	201 648
Försäkring	82 363	80 233
Fastighetsskatt/avgift	124 070	93 670
Kommunikation och media		
Datakommunikation	3 787	3 496
Kabel-TV	67 140	65 702
	<u>2 546 168</u>	<u>2 428 638</u>

Not 5 Underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen - målning	-	12 042
Utförd underhåll installationer - maskiner i tvättstuga	-	116 688
Utförd underhåll installationer - byte stolpbelysning	86 250	-
	<u>86 250</u>	<u>128 730</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Garageplatser extern, förbrukningsmtrl	13 699	21 546
Telefon och porto mm	2 080	2 821
Risikkostnader, konsultarvoden	26 907	127 008
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	3 670	13 258
Förenings- och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	47 238	46 646
	<u>93 594</u>	<u>211 279</u>

Not 7 Personalkostnader

Vicevärd har varit TREA B 2019 2018

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Kostnader för förtroendevalda

Arvoden enligt stämmobeslut	123 349	147 235
Bilersättningar	154	370
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	5 000	5 000
Sociala kostnader förtroendevalda	34 194	44 217
	162 697	196 822

Kostnader för fastighetskötsel

Övriga personalkostnader	90	3 644
	162 787	200 466

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019	2018
Byggnader	296 898	316 987
Inventarier	3 197	3 197
	300 095	320 184

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Övriga ränteintäkter	138	74
Summa	138	74

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	104 570	108 348
	104 570	108 348

Not 11 Statlig inkomstskatt

	2019	2018
Reavinst försäljning bostadsrätt	-	324 938
Outnyttjat underskott från tidigare år	-4 538 346	-4 863 284
Underlag för statlig inkomstskatt	-4 538 346	-4 538 346

Statlig inkomstskatt 21,4%

Not 12 Årets resultat

	2019	2018
Årets resultat	526 774	930 170
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	86 250	128 730
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	613 024	1 058 900

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

TW

Not 13 Byggnader och mark

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark:</i>		
-Vid årets början	23 781 833	23 646 164
-Årets anskaffningar (värmekulvert)	-	135 669
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	<u>23 781 833</u>	<u>23 781 833</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-8 520 028	-8 203 041
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-296 898	-316 987
Summa ackumulerade avskrivningar	<u>-8 816 926</u>	<u>-8 520 028</u>
Summa bokfört värde byggnader och mark	<u>14 964 907</u>	<u>15 261 805</u>
Varav bokfört värde mark	6 599 625	6 599 625
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1974):	30 507 000	23 496 000
Taxeringsvärde mark:	8 640 000	6 451 000

Not 14 Övriga fordringar

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Skattekonto	14 681	14 680
	<u>14 681</u>	<u>14 680</u>

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Försäkringar	84 838	82 363
Telenor	-	291
ComHem kabel-tv	17 196	16 782
Schneider serviceavtal	3 864	3 798
Övrigt	504	495
	<u>106 402</u>	<u>103 729</u>

Not 16 Fond för yttre underhåll

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Fondbehållning vid årets början	6 002 630	6 131 360
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-86 250	-128 730
Fondbehållning vid årets slut	<u>5 916 380</u>	<u>6 002 630</u>

Not 17 Skulder till kreditinstitut			
	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	
Swedbank	2020-10-23	1,99%	
Swedbank	2021-06-23	1,79%	
Totala skulder på bokslutsdagen			
Nästa års amortering			
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			
Totala skulder på bokslutsdagen			
Avgår kortfristig del			
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			
Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut			
Kortfristig del av långfristig skuld			
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar			
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår			
Not 19 Fond för inre underhåll			
Vid årets början			
Årets avsättning			
Uttag under året			
Vid årets utgång			
Not 20 Övriga skulder			
Personalens källskatt			
Upplupna arbetsgivaravgifter			
Övriga kortfristiga skulder			
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			
Räntor			
Förutbetalda avgifter/hyror			
Borevision			
El			
Fjärrvärme			
Renhållning			
Snöröjning			
Övrigt			


Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	8 291 000	8 291 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	8 291 000	8 291 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>


TM

Boden 2020 - 03.30


Bo Englund



Gunilla Nordlander


Arne Kohkoinen



Elisabeth Valdemarsson

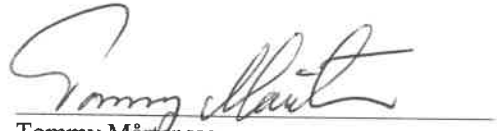

Carina Holmström


Eva Karlsson


Stig Nilsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-05-06


Hans Mörtberg
Av föreningen vald revisor


Tommy Mårtensson
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Ägir i Boden, org.nr. 7985001408

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Ägir i Boden 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvekel 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 Ägir i Boden 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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.

Boden den 6/5 2020



Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Hans Mörberg

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 arvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar.

Måste man vara medlem i föreningen?

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

Ägare

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

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

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

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

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

Hur fungerar ekonomin?

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

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

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