



# ÅRSREDOVISNING 2020

**HSB:s Brf Alen i Boden**

798500-0418

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

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Alen i Boden, 798500-0418 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.

Föreningens fastigheter är belägna i kv Alen 10, 12 och 13 samt Boden 52:9 i Bodens kommun med adresser Drottninggatan 21, Margaretagatan 2 och Åkargränd 1. Husen färdigställdes år 1960 för en sammanlagd produktionskostnad av 8 049 000 kronor och innehåller 120 bostäder om 8 713,5 m<sup>2</sup> samt 12 lokaler om 1 151 m<sup>2</sup>, varav 136 m<sup>2</sup> avser en bostadsrättslokal. Föreningen har sitt säte i Bodens kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m <sup>2</sup>
1 rum och kök	4	176
2 rum och kök	32	1 960
3 rum och kök	65	4 783
4 rum och kök	19	1 794,5
Bostäder	120	8 713,5
Lokaler	12	1 151
Garageplatser:	54	
Bilplatser med motorvärmare:	57	

### Underhåll

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

#### Gjorda underhåll och investeringar

1996-2001	Installationer, soprum, hissar
2002	Cykelrum och installationer
2006	Nyanläggning parkering
2007	Relining
2010	Garageportsbyte, ny uteplats/grillplats
2011	Belysning/motorvärmarstolpar parkering, staket B-hus, platsättning, renovering gräsytor ombyggn. sopboda, ny tvättmaskin
2012	Nya armaturer i garaget, nya fläktmotorer i alla 3 husen
2013	Plattläggning, byte rökluckor
2013-2015	Ventilationsombyggnad
2015	Nya alliancfläktar, renovering tvättstuga, ny tvättmaskin, torktumlare och torkskåp
2016	Målning cykelrum, byte tvättmaskin samt byte entrédörrsparti hus A
2017	Relining källare i alla hus, ny övernattningslägenhet, anlagt boulebana
2018	Övernattningsrum färdigställt, ny tvättmaskin, målat källargolv
2019	LED-belysning i trapphusen

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder och investeringar:

- färdigställt byte av balkonger som uppgick till 23 636 743 kr
- utbyte av utomhusbelysning på fasader och entréer
- ventilationstrummor på A- B-husets tak är ersatta som en garantiåtgärd

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen under vecka 36 då framkom att det fanns behov att måla trapphusen, reparera nerfarten till garaget, att byta ut delar av belysning till LED samt återställning av innergård och infarter efter balkongbygget.

Föreningen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen iordningställande av innergården efter balkongbyggnatione samt fortsatt arbete med ventilationen.

### Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 12 % fr.o.m. 2014-01-01. Höjningen av årsavgifterna med 12% var nödvändig p.g.a. ventilationsombyggnaden. Styrelsen har fastställt budgeten för 2021 och beslutat om höjda årsavgifter med 3% fr.o.m. 2021-01-01. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 518 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Fr.o.m. juli 2019 tar föreningen ut en balkongavgift om 350 kr/månad för de bostadsrätter som har balkong. I månadsavgiften ingår bredband med hastighet om 250/100 Mbit/s samt TV via ComHem med grundutbud (svt1, svt2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, ATG Live, Kunskapskanalen, svt24, svt barn).

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

Årets avsättning till underhållsfond uppgår till 111 000 kr och sker enligt beslutad budget.

### Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Ulf Larsson	ordförande
Björn Innala	vice ordförande
Michaela Strömberg	sekreterare
Patrik Johansson	ledamot
Lena Sellin-Öberg	ledamot
Margareta Fredriksson	ledamot
Helena Backman	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för ledamöterna Björn Innala, Michaela Strömberg och Lena Sellin-Öberg.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Ulf Larsson, Björn Innala, Michaela Strömberg och Patrik Johansson, två i förening.

### Revisorer

Revisorer har varit Carin Bergensten med Hans Grönberg som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

### Valberedning

Valberedning har varit Christer Westberg och Jennie Lindgren med Christer Westberg som sammankallande.

### Studie- och fritidsverksamhet

Föreningen har genomfört 2 grillkvällar varav ett tillfälle också innefattade ett informationsmöte.

### Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representant i HSB Norrs distriktsstämma har varit Michaela Strömberg med Margareta Fredriksson som suppleant.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-04. Vid stämman deltog 25 medlemmar. En motion om rökförbud på balkonger var inkommen till stämman.

### Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel /lokalvård	TREAB
Elhandel	Bodens Energi
Fjärrvärme	Bodens Energi

### Medlemsinformation

Under året har 6 (6) lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 162 (159) 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	6 181	5 915	5 661	5 667	5 657
Resultat efter fin.poster i tkr	204	975	1 096	991	1 247
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	518	518	518	518	518
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	368	346	339	345	301
Låneskuld, kr/m2 totalyta	3 198	3 272	1 273	1 292	1 460
Genomsnittlig ränta lån i %	1,6	1,6	1,9	2,0	2,3
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	286	285	252	224	212
Sparande, kr/m2 totalyta*	189	168	186	184	-
Soliditet i %**	29	28	47	43	39

\* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

\*\*Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 31 545 047. Under året har föreningen amorterat 731 722 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 44 år.

**Förändring i eget kapital**

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	349 545	2 814 775	8 789 121	975 205
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-06-04			975 205	-975 205
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-105 873	105 873	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		111 000	-111 001	
Årets resultat				204 460
<b>Vid årets slut</b>	<b>349 545</b>	<b>2 819 902</b>	<b>9 759 198</b>	<b>204 460</b>

**Resultatdisposition**

**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	9 759 199
Årets resultat	204 460
<b>Totalt att disponera</b>	<b>9 963 659</b>

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

**Balanseras i ny räkning** **9 963 659**

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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 181 020	5 914 583
Övriga rörelseintäkter	3	139 295	30 776
		<u>6 320 315</u>	<u>5 945 359</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-3 625 971	-3 417 305
Underhåll	5	-105 873	-
Övriga externa kostnader	6	-144 404	-395 760
Personalkostnader	7	-187 062	-185 129
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-899 692	-682 663
Övriga rörelsekostnader		-650 958	-
		<u>-5 613 961</u>	<u>-4 680 857</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>706 354</b>	<b>1 264 502</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	227	367
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-502 121	-289 664
		<u>-501 894</u>	<u>-289 297</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>204 460</b>	<b>975 205</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>204 460</b>	<b>975 205</b>
<b>Årets resultat</b>	11	<b>204 460</b>	<b>975 205</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12,25	42 654 388	20 566 190
Inventarier	13	4 209	6 314
Pågående nyanläggningar och förskott	14	156 010	12 788 957
		<u>42 814 607</u>	<u>33 361 461</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för	15	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>42 815 107</b>	<b>33 361 961</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		355	30 907
Avräkning HSB Norr ek för		2 954 788	12 940 595
Övriga fordringar	16	8 752	8 949
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	220 727	60 485
		<u>3 184 622</u>	<u>13 040 936</u>
<i>Kassa och bank</i>	18	21 518	21 868
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 206 140</b>	<b>13 062 804</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>46 021 247</b>	<b>46 424 765</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		349 545	349 545
Yttre underhållsfond	19	2 819 902	2 814 775
		<u>3 169 447</u>	<u>3 164 320</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 759 199	8 789 121
Årets resultat		204 460	975 205
		<u>9 963 659</u>	<u>9 764 326</u>
<b>Eget kapital vid räkenskapsårets slut</b>		<b>13 133 106</b>	<b>12 928 646</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	20,25	29 271 290	28 266 310
		<u>29 271 290</u>	<u>28 266 310</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	21	2 273 757	4 010 376
Leverantörsskulder		338 803	124 979
Aktuell skatteskuld		43 794	27 518
Fond för inre underhåll	22	149 707	266 803
Övriga skulder	23	59 112	61 926
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	751 678	738 207
		<u>3 616 851</u>	<u>5 229 809</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>46 021 247</b>	<b>46 424 765</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 1,9% på anskaffningsvärdet.

### *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 slutförfallodatum 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.

### *Intäkteredovisning*

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 inget underskottsavdrag att utnyttja.

### *Yttre underhållsfond*

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

**Not 2 Nettoomsättning**

	2020	2019
Avgifter	4 649 016	4 649 016
Hysesintäkter	986 395	978 476
Intäkter el*	36 150	1 543
Intäkter balkonger	487 200	243 600
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	12 759	16 048
Intäkter gemensamhetsutrymmen	9 500	25 900
	<u>6 181 020</u>	<u>5 914 583</u>

\*Fr.o.m. 2020-01-01 började föreningen ta ut moms på individuellt mätt och debiterad el. Föreningen har minskat debiteringen för el med motsvarande momspåslag.

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar m.m.	27 853	30 776
Försäkringsersättningar	111 442	-
	<u>139 295</u>	<u>30 776</u>

**Not 4 Drift**

	2020	2019
Fastighetsskötsel	529 037	519 509
Snöröjning och halkbekämpning	70 411	85 657
Reparationer	390 992	176 858
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	400 342	443 043
Uppvärmning	842 463	880 455
Vatten	333 439	320 339
Renhållning	181 426	173 002
Förvaltningskostnader	295 042	292 060
Försäkring	149 215	97 738
Fastighetsskatt/avgift	210 460	205 520
Kommunikation och media		
Datakommunikation	180 000	180 000
Kabel-TV	43 144	43 124
	<u>3 625 971</u>	<u>3 417 305</u>

**Not 5 Periodisk underhåll**

	2020	2019
Utfört underhåll installationer - LED-belysning utomhus	105 873	-
	<u>105 873</u>	<u>-</u>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2020	2019
Garageplatser extern, förbrukningsmtrl	44 476	27 344
Telefon och porto mm	18 763	9 768
Kundförluster	180	109
Risikkostnader	33 881	360
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	4 250	273 210
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	42 854	84 969
	<u>144 404</u>	<u>395 760</u>

**Not 7 Personalkostnader**

	2020	2019
Vicevärd har varit TREAB		
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	124 763	120 836
Bilersättningar	-	311
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	4 295	2 863
Övriga arvoden	10 000	16 000
Sociala kostnader	40 510	40 338
	<u>179 568</u>	<u>180 348</u>
<i>Kostnader för löner</i>		
Övriga personalkostnader	7 494	4 781
	<u>187 062</u>	<u>185 129</u>

**Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2020	2019
Byggnader	897 587	680 558
Inventarier	2 105	2 105
	<u>899 692</u>	<u>682 663</u>

**Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2020	2019
Övriga ränteintäkter	227	367
<b>Summa</b>	<u>227</u>	<u>367</u>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020	2019
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	501 924	289 664
Övriga finansiella kostnader	197	-
<b>Summa</b>	<u>502 121</u>	<u>289 664</u>

**Not 11 Årets resultat**

	2020	2019
Årets resultat	204 460	975 205
Reservering till yttre underhållsfond	-111 000	-326 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	105 874	-
<b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b>	<u>199 334</u>	<u>649 205</u>

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

**Not 12 Byggnader och mark**

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	35 818 075	35 723 034
-Mark	1 066 704	1 066 704
-Årets anskaffningar - balkonger	23 636 743	95 041
-Årets utrangeringar - balkonger	-936 443	-
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde</b>	<b>59 585 079</b>	<b>36 884 779</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-16 318 589	-15 638 031
-Årets utrangering	285 485	
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-897 587	-680 558
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-16 930 691</b>	<b>-16 318 589</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>42 654 388</b>	<b>20 566 190</b>
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1964):	46 832 000	46 832 000
Taxeringsvärde mark:	15 779 000	15 779 000

**Not 13 Inventarier**

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	265 054	265 054
	265 054	265 054
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-258 740	-256 635
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-2 105	-2 105
	-260 845	-258 740
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>4 209</b>	<b>6 314</b>

**Not 14 Pågående nyanläggningar**

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	12 788 957	-
Omklassificeringar	-12 788 957	-
Balkonger	-	12 788 957
Ventilation	130 049	-
Markplanering	25 961	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>156 010</b>	<b>12 788 957</b>

**Not 15 Finansiella anläggningstillgångar**

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Andel HSB Norr	500	500
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 16 Övriga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	8 752	8 949
	<b>8 752</b>	<b>8 949</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald kabel-tv	10 789	10 785
Förutbetald bredbandsavgift	45 000	45 000
Förutbetald fastighetsförsäkring	153 086	-
Fordran moms	11 852	4 700
	<b>220 727</b>	<b>60 485</b>

**Not 18 Kassa och bank**

	2020-12-31	2019-12-31
Penningmarknadskonto Swedbank	17 087	17 437
Framtidskonto Swedbank	4 431	4 431
	<b>21 518</b>	<b>21 868</b>

**Not 19 Fond för yttre underhåll**

	2020-12-31	2019-12-31
Fondbehållning vid årets början	2 814 775	2 488 775
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	111 000	326 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-105 873	-
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>2 819 902</b>	<b>2 814 775</b>

**Not 20 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	2029-09-30	1,86%	6 315 270	6 473 610
Stadshypotek	2023-04-30	1,53%	3 329 000	3 329 000
Stadshypotek	2022-03-30	1,78%	1 860 480	1 904 256
Stadshypotek	2024-09-30	1,19%	6 315 270	6 473 610
Stadshypotek	2025-04-30	1,40%	3 295 400	3 329 000
Stadshypotek	2021-09-30	1,51%	1 641 981	1 758 644
Stadshypotek	2027-09-30	1,68%	6 801 060	6 971 580
Stadshypotek	2024-06-01	1,19%	1 986 586	2 036 986
<b>Totala skulder på bokslutsdagen</b>			<b>31 545 047</b>	<b>32 276 686</b>
Nästa års amortering			-731 772	-681 376
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-2 927 088	-2 725 504
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			27 886 187	28 869 806
<b>Totala skulder på bokslutsdagen</b>			<b>31 545 047</b>	<b>32 276 686</b>
Avgår kortfristig del			-2 273 757	-4 010 376
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>29 271 290</b>	<b>28 266 310</b>

**Not 21 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	731 772	681 376
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	1 541 985	3 329 000
	<b>2 273 757</b>	<b>4 010 376</b>

**Not 22 Fond för inre underhåll**

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	266 803	292 980
Uttag under året	-117 096	-26 177
<b>Vid årets slut</b>	<b>149 707</b>	<b>266 803</b>

**Not 23 Övriga skulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	22 947	23 535
Upplupna arbetsgivaravgifter	21 187	23 059
Momsskuld	14 978	15 332
	<b>59 112</b>	<b>61 926</b>

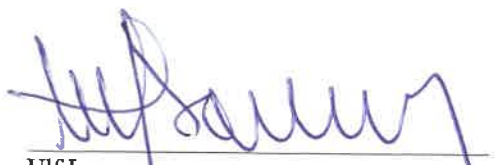
**Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Räntor	4 572	19 845
Förutbetalda avgifter/hyror	566 224	522 941
Borevision	11 200	11 000
El	44 672	44 856
Fjärrvärme	110 390	96 840
Snöröjning	14 620	16 146
Övrigt	-	26 579
	<b>751 678</b>	<b>738 207</b>

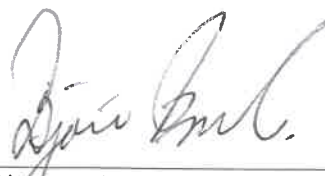
**Not 25 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2020-12-31	2019-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	32 407 000	32 407 000
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>32 407 000</b>	<b>32 407 000</b>
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Boden 2021-<sup>04</sup>-<sup>28</sup>



Ulf Larsson



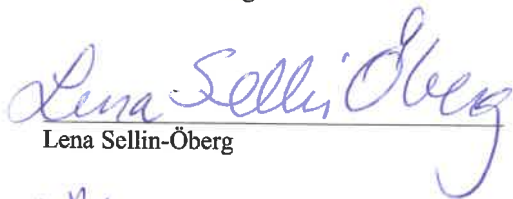
Björn Innala



Michaela Strömberg



Patrik Johansson



Lena Sellin-Öberg



Margareta Fredriksson



Helena Backman

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-<sup>05</sup>-<sup>02</sup>



Carin Bergensten

Av föreningen vald revisorssuppleant



Pia Andersson

av HSBs Riksförbund utsedd revisor

## ÅRSREDOVISNING

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

### Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

### Resultaträkningen

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

### Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (tex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslån samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

## TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

### Driftkostnader

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

### Underhållskostnader

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

### Värdehöjande underhåll

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

### Avskrivningar

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

### Anläggningstillgångar

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 överlätas på samma sätt som andra tillgångar.

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

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

#### **Ägare**

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

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

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta organ. Här ska bl.a. beslutas fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen. Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka olika frågor styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman. Den valda styrelsen ansvarar sedan för skötseln av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen. I din lägenhet avgör du om och det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?**

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

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Alen i Boden, org.nr. 7985000418

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Alen i Boden för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas 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 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 Alen i Boden för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Boden den 2 / 5 2021



Pia Andersson

BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Carin Bergensten

Av föreningen vald revisor