



ÅRSREDOVISNING

HSB:s Brf Bandyvallen i Boden

798500-0426

2019-01-01 - 2019-12-31

TM



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Bandyvallen i Boden, 798500-0426 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 fastigheter är belägna i kv. Pilen 5 och Häggen 15 i Bodens kommun med adresser Ringvägen 25 och 28.

Husen färdigställdes år 1965 för en sammanlagd produktionskostnad av 5 959 000 kronor och innehåller 96 bostäder om 6 102 m² samt 7 lokaler om 82,3 m². 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 ²
1 rum och kök	36	1 470
2 rum och kök	18	1 164
3 rum och kök	36	2 862
4 rum och kök	6	606
Bostäder	96	6 102
Lokaler	7	82,3
Garageplatser i varmgarage	28	
Garageplatser i kallgarage	16	
Bilplatser med motorvärmare.	22	

Underhåll

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

Tidigare gjorda underhåll

2008	Frånluftsdon i tvättstugorna, armaturer i soprum, ny stolpbelysning, ny lekutrustning till lekpark, nytt låssystem, 2 nya tvättmaskiner
2010	Ny golvbeläggning och luftmixdon i grovtvättstuga
2011	Cykelrum renoverat, nya tak över balkonger, fasadsprickor åtgärdade, nya lås till garagen
2013	Nya telefoner till hissarna, motorvärmarruttag på cykelbod, byte fläkt på tak
2015	Nya armaturer i källarförråd, ny parkering och ny plantering
2016	Ny torktumlare
2017	Renoverat bastu, 4 nya torkskåp, ny golvmatta i samlingslokal och övernattningsrum
2018	Asfaltering, Målning av samtliga husgrunder, 2 st. nya tvättmaskiner
2019	Renoverat alla fasader med nya fogar, renoverat innertak på källarplanet

Tidigare gjorda investeringar

1999	Ombyggnation byggnad	2015	Renovering av innertak på balkonger
2009	Fönsterbyte	2016	Byte av armaturer i trapphus, byte av torktumlare
2009	Två nya sopstationer	2018	Byte av papptak på samtliga fastigheter
2010	Balkongrenovering	2019	Byte av el i alla lägenheter till 3-fas
2010	Nybyggnad kallgarage		
2011	Postboxar		
2013	Re-lining avloppsstammar		

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- renoverat alla fasader med nya fogar.
- renoverat alla innertaket på källarplanet

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2019-09-16. Vid besiktningen framkom att det borde bytas huvudkranar för vatten och värme i källarplanen i samtliga hus.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen att måla balkongsidorna, byta frontplåtar på alla balkonger, montera automatöppnare i resterade portar (28E,25C-D-E), byta huvudkranar för vatten och värme i källarplanen i samtliga hus.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 5 % fr.o.m. 2012-08-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2020 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 546 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 2 500 kr vid tecknade av avtalet av lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Gudrun Olsson Lindgren	ordförande
Alf Utter	vice ordförande
Lars-Åke Nilsson	sekreterare
Lennart Andersson	ledamot, brandansvarig
Bernt Modig	ledamot, studie- och miljöansvarig
Nicklas Larsson	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Gudrun Olsson Lindgren, Lars-Åke Nilsson och Bernt Modig.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Gudrun Olsson Lindgren, Alf Utter, Lars-Åke Nilsson och Lennart Andersson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Siw Söderlund med Else-Britt Johansson som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

Studie och fritidsverksamhet

Ansvariga för fritidskommittén har varit samordnare Irene Nilsson, Anita Wikström, Kerstin Isaksson och Catrin Sundqvist. Fritidskommittén har arrangerat 7 olika sammankomster för alla boenden under året.

Valberedning

Valberedningen har varit Lennart Persson och Bengt Johansson med Lennart Persson som sammankallande.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Gudrun Olsson Lindgren som ordinarie och Lars-Åke Nilsson som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-15. Vid stämman deltog 35 medlemmar. Inga motioner hade inkommit till stämman.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Kabel-TV	Com Hem
Administration	HSB Norr
Fastighetskötsel	TREAB
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Boden Energi

Medlemsinformation

Under året har 13 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 124 (123) 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.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	3 711	3 765	3 487	3 742	3 711
Resultat efter fin.poster i tkr	749	-70	581	1 132	922
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	546	546	501	546	546
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	431	421	381	373	377
Låneskuld, kr/m2 totalyta	585	354	362	918	938
Genomsnittlig ränta lån i %	1,6	1,3	2,5	2,5	2,8
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	70	63	215	235	232
Sparande, kr/m2 totalyta*	218	225	207	-	-
Soliditet i %**	61,8	64,9	65,7	48,6	44,0

*Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 615 000 och årets amorteringar på detta lån uppgår till 80 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 46 år.

TM

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	539 800	165 695	387 218	6 227 756	-69 740
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2019-05-15				-69 740	69 740
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-152 226	152 226	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			200 000	-200 000	
Årets resultat					748 650
	539 800	165 695	434 992	6 110 242	748 650

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

Årets resultat

Totalt att disponera

Belopp i kr

6 110 242

748 650

6 858 892

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning

6 858 892

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

TW

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	3 711 136	3 765 362
Övriga rörelseintäkter	3	694 240	606 832
		<u>4 405 376</u>	<u>4 372 194</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-2 667 018	-2 606 170
Underhåll	5	-152 225	-1 046 239
Övriga externa kostnader	6	-172 840	-167 175
Personalkostnader	7	-170 837	-180 948
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-446 773	-412 415
		<u>-3 609 692</u>	<u>-4 412 947</u>
Rörelseresultat		795 684	-40 753
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	486	327
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-47 520	-29 314
		<u>-47 034</u>	<u>-28 987</u>
Resultat efter finansiella poster		748 650	-69 740
Resultat före skatt		748 650	-69 740
Årets resultat	11	748 650	-69 740

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	12	10 255 414	9 400 095
		10 255 414	9 400 095
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		10 255 914	9 400 595
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 522	2 703
Avräkning HSB Norr ek för		2 562 655	1 671 204
Övriga fordringar	13	2 741	2 740
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	111 205	80 103
		2 678 123	1 756 750
<i>Kassa och bank</i>	15	19 185	9 798
Summa omsättningstillgångar		2 697 308	1 766 548
SUMMA TILLGÅNGAR		12 953 222	11 167 143

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		539 800	539 800
Upplåtelseavgift		165 695	165 695
Yttre underhållsfond	16	434 992	387 218
		<u>1 140 487</u>	<u>1 092 713</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 110 242	6 227 756
Årets resultat		748 650	-69 740
		<u>6 858 892</u>	<u>6 158 016</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		7 999 379	7 250 729
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17,22	3 535 000	2 137 500
		<u>3 535 000</u>	<u>2 137 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	80 000	50 000
Leverantörsskulder		107 333	470 789
Aktuell skatteskuld		30 120	1 978
Fond för inre underhåll	19	680 994	757 607
Övriga skulder	20	33 532	42 510
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	486 864	456 030
		<u>1 418 843</u>	<u>1 778 914</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 953 222	11 167 143

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 2,26% på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

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.

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%.

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Avgifter	3 338 610	3 336 060
Hysesintäkter	280 610	270 634
Intäkter el	192 877	257 268
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	19 517	22 043
	<u>3 831 614</u>	<u>3 886 005</u>

Avgår

Avsättning för fond för inre underhåll	-120 478	-120 478
Rabatter/Avdrag	-	-165
	<u>3 711 136</u>	<u>3 765 362</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	694 240	606 832
	<u>694 240</u>	<u>606 832</u>

Not 4 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	515 443	373 684
Snöröjning och halkbekämpning	67 248	124 325
Reparationer	265 314	397 660
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	255 921	270 579
Uppvärmning	727 505	698 120
Vatten	289 342	208 508
Renhållning	91 567	124 301
Förvaltningskostnader	205 454	199 074
Försäkring	59 830	51 601
Fastighetsskatt/avgift	137 590	109 448
Kommunikation och media		
Datakommunikation	2 905	-
Kabel-TV	48 899	48 870
	<u>2 667 018</u>	<u>2 606 170</u>

Not 5 Underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen - motionsrum, källartak	27 234	-
Utfört underhåll installationer - nya tvättmaskiner, golvbrunnar	53 864	92 069
Utfört underhåll huskropp utvändigt - nya fogar i fasad, målning grunder	71 127	197 920
Utfört underhåll mark, renov. grillplatser, asfaltering	-	756 250
	<u>152 225</u>	<u>1 046 239</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Garageplatser extern, förbrukningsmtrl	66 343	35 457
Telefon och porto mm	19 662	19 842
Kundförluster	-	1 108
Risikkostnader	20 644	11 063
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	1 800	900
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	64 391	98 805
	<u>172 840</u>	<u>167 175</u>

Not 7 Personalkostnader

	2019	2018
Vicevärd har varit Lars-Åke Nilsson		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	63 650	58 875
Vicevärd	72 300	70 920
Bilersättningar	144	
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 680	3 240
Sociala kostnader förtroendevalda	19 671	23 843
	<u>159 445</u>	<u>156 878</u>
<i>Kostnader för löner</i>		
Löner för fastighetsskötsel	-	12 000
Sociala kostnader	2	1 967
Övriga personalkostnader	11 390	10 103
	<u>170 837</u>	<u>180 948</u>

Not 8 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader	446 773	409 560
Inventarier	-	2 855
	<u>446 773</u>	<u>412 415</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Övriga ränteintäkter	486	327
	<u>486</u>	<u>327</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	47 520	29 286
Övriga finansiella kostnader	-	28
	<u>47 520</u>	<u>29 314</u>

Not 11 Årets resultat

	2019	2018
Årets resultat	748 650	-69 740
Reservering till yttre underhållsfond	-200 000	-103 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	152 225	1 046 239
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>700 875</u>	<u>873 499</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	18 376 203	17 616 005
-Årets anskaffningar - papptak slutfaktura	59 344	1 144 509
-Årets anskaffningar - installation 3-fas	1 242 748	-
-Årets utrangeringar	-	-384 311
<i>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</i>	19 678 295	18 376 203
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-9 386 108	-9 360 859
-Årets utrangering	-	384 311
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-446 773	-409 560
<i>Summa ackumulerade avskrivningar</i>	-9 832 881	-9 386 108
Bokfört värde byggnader	9 845 414	8 990 095
Bokfört värde mark	410 000	410 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	10 255 414	9 400 095
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1965):	31 368 000	26 156 000
Taxeringsvärde mark:	10 951 000	7 501 000

Not 13 Övriga fordringar

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Skattekonto	2 741	2 740
	2 741	2 740

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Fastighetsförsäkring	68 393	37 908
ComHem	12 228	12 222
TreAB	30 584	29 973
	111 205	80 103

Not 15 Kassa och bank

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Kassa	1 521	3 886
Fritidskommittén	17 664	5 912
	19 185	9 798

Not 16 Fond för yttre underhåll

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Fondbehållning vid årets början	387 218	1 330 457
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	200 000	103 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-152 226	-1 046 239
Fondbehållning vid årets slut	434 992	387 218

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Stadshypotek	2024-03-30	1,67%	1 477 500	-
Stadshypotek	2022-09-01	1,32%	2 137 500	2 187 500
Totala skulder på bokslutsdagen			3 615 000	2 187 500
Nästa års amortering			-80 000	-50 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-320 000	-250 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			3 215 000	1 887 500
Totala skulder på bokslutsdagen			3 615 000	2 187 500
Avgår kortfristig del			-80 000	-50 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			3 535 000	2 137 500

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	80 000	50 000
	80 000	50 000

Not 19 Fond för inre underhåll

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Vid årets början	757 607	750 204
Årets avsättning	120 478	120 478
Uttag under året	-197 091	-113 075
Vid årets utgång	680 994	757 607

Not 20 Övriga skulder

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Personalens källskatt	22 807	23 107
Upplupna arbetsgivaravgifter	10 725	14 679
Övriga kortfristiga skulder	-	4 724
	33 532	42 510

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

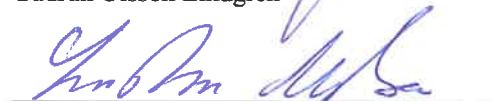
	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Fastighetsförvaltning	8 883	7 866
Räntor	-	80
Förutbetalda avgifter/hyror	348 754	287 784
Borevision	9 385	9 060
El	25 607	30 495
Fjärrvärme	77 235	85 745
Snöröjning	17 000	35 000
	486 864	456 030

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		
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	8 180 000	8 180 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Boden 2020-03-26


Gudrun Olsson Lindgren


Lars-Åke Nilsson


Bernt Modig

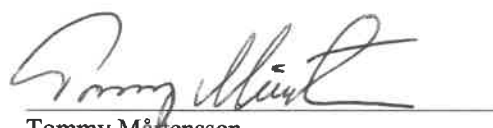

Alf Utter


Lennart Andersson


Nicklas Larsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-03-31


Siw Söderlund
Av föreningen vald revisor


Tommy Mårtensson
Av HSBs Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Bandyvallen i Boden, org.nr. 7985000426

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Bandyvallen 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, förfälskning, 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 Bandyvallen 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 31/3 2020



Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Siv Söderlund

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 underhåll 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.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

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 omförelse 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 den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att 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. En 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. Bostadsrätthavarna 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

Bostadsrätthavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrätthavaren 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 bostadsrätthavare 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 bostadsrätthavaren 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 bostadsrätts 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 föreningens medlemmar väljer. En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrätthavare allvarligt försöker 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