



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Bränna i Boden

798500-0475

2019-01-01 - 2019-12-31

TM



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Bränna i Boden, 798500-0475 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 Mimer 12 i Bodens kommun med adresser Kungsgatan 20 och Brännagatan 7. Husen färdigställdes år 1952 för en sammanlagd produktionskostnad av 2 800 000 kronor och innehåller 33 bostäder om 2 524 m² samt 13 lokaler om 1 669,2 m². Föreningen har sitt säte i Bodens kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m ²
1 rum och kök	2	80
2 rum och kök	7	436,5
3 rum och kök	17	1 299
4 rum och kök	7	708,5
Bostäder	33	2 524
Lokaler	13	1 669,2
Garageplatser	1	
Bilplatser med motorvärmare.	19	

Underhåll

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

Gjorda underhåll och investeringar

- 2003 Ombyggnationer ventilation lägenheter
- 2004 Bredband
- 2008 Stamrenovering badrum o kök med ombyggnad av de små toaletterna samt byte termostatventiler (element i samtliga lägenheter). Installation av golvvärme badrum
- 2010 Byte av belysning utomhus på innergården
- 2011 Balkongrenovering
- 2012 Relining stammar källare, ventilationsarbete vindsutrymme
- 2013 Byte reglerutrustning värme, monterat ventilation källare, värmeslinga hängränna
- 2014 Byte av kompressor i matkällare, byte av frånluftsfläkt Brännag 7
- 2017 Renovering fasad vid affärslokalerna, nya pumpbrunnar Kungsgatan, utbyte portlås
- 2018 Nytt övernattningsrum, flyttade motorvärmarstolpar, skärmtak Brännagatan, ny torktumlare
- 2019 Installation av filter för värmesystem

T/M

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärd:

- Installation av filter för värmesystem

Föreningen har under året köpt inventarierna från restaurangen Pär och Mickes konkursbo.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2019-11-05. Besiktningen skedde utan anmärkning.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen följande åtgärder:

- Renovering av bastun
- Ta bort taket mellan de två fastigheterna

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2 % fr.o.m. 2018-04-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2020 och beslutat om att höja årsavgifterna med 4 % fr.o.m. 2020-01-01. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 572 kr/m² bostadslägenhetsyta under år 2019.

Årets avsättning till underhållsfond 84 000 kr överensstämmer med budget.

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

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Tommy Melander	ordförande
Fredrik Ludvigsen	sekreterare
Christer Öberg	ledamot
Britt-Inger Pettersson	ledamot
Mait Kågebjer	ledamot
Nea Goldkuhl	utsedd av HSB Norr

Suppleanter

Oskar Isaksson Aasa
Essie Månsson

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Tommy Melander, Fredrik Ludvigsen, Mait Kågebjer och Oskar Isaksson Aasa.

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Tommy Melander, Christer Öberg, Fredrik Ludvigsen och Britt-Inger Pettersson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Carola Larsson med Lennart Oinas som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Gunilla Öberg, Lena Sundberg och Sven-Erik Paulusson med Gunilla Öberg som sammankallande.



Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Oskar Isaksson Aasa samt Britt-Inger Pettersson som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21. Vid stämman deltog 17 medlemmar. Vid stämman diskuterades:

Ytterligare breddning av parkeringsplatserna
Byggnation av ett hus på innergården
Bättre bokningssystem av tvättstugan

Samtliga frågor hänsköts till nästa ordinarie styrelsemöte.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Kabel-TV	Com Hem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	TREAB
Elhandel	Luleå Energi
Elnät och fjärrvärme	Boden Energi

Medlemsinformation

Under året har 4 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 45 (46) 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	2 047	2 080	2 040	2 031	2 013
Resultat efter fin.poster i tkr	393	293	403	-74	335
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	572	570	561	561	561
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	266	274	262	283	256
Låneskuld, kr/m2 totalyta	838	895	958	1 019	1 075
Genomsnittlig ränta lån i %	1,5	1,6	1,8	2,4	3,0
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	280	260	257	247	332
Sparande, kr/m2 totalyta*	169	159	174	-	-
Soliditet i %**	48,0	44,6	41,0	35,8	35,9

*Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 515 898 kr. Under året har föreningen amorterat 238 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 15 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	145 759	99 640	1 091 763	2 017 920	292 749
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2019-06-05				292 749	-292 749
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-	-	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			84 000	-84 000	
Årets resultat					393 383
	145 759	99 640	1 175 763	2 226 669	393 383

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	2 226 669
Årets resultat	393 383
Totalt att disponera	2 620 052

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **2 620 052**

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	2 047 137	2 079 549
Övriga rörelseintäkter	3	6 853	10 294
		<u>2 053 990</u>	<u>2 089 843</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-1 114 702	-1 148 276
Underhåll	5	-	-67 277
Övriga externa kostnader	6	-42 543	-72 220
Personalkostnader	7	-130 393	-140 655
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-316 181	-308 344
		<u>-1 603 820</u>	<u>-1 736 772</u>
Rörelseresultat		450 170	353 071
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	338	587
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-57 125	-60 909
		<u>-56 787</u>	<u>-60 322</u>
Resultat efter finansiella poster		393 383	292 749
Resultat före skatt		393 383	292 749
Årets resultat	11	393 383	292 749

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	7 299 308	7 508 156
Inventarier	13	16 664	-
		<u>7 315 972</u>	<u>7 508 156</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>7 316 472</u>	<u>7 508 656</u>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		522	21 180
Aktuell skattefordran		2 264	15 777
Avräkning HSB Norr ek för		1 003 227	588 556
Övriga fordringar	14	28 398	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	75 342	50 702
		<u>1 109 753</u>	<u>676 223</u>
<i>Kassa och bank</i>	16	-	200
Summa omsättningstillgångar		<u>1 109 753</u>	<u>676 423</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>8 426 225</u>	<u>8 185 079</u>

TML

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		145 759	145 759
Upplåtelseavgift		99 640	99 640
Yttre underhållsfond	17	1 175 763	1 091 763
		<u>1 421 162</u>	<u>1 337 162</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 226 669	2 017 920
Årets resultat		393 383	292 749
		<u>2 620 052</u>	<u>2 310 669</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		4 041 214	3 647 831
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	18,23	1 752 898	2 415 898
		<u>1 752 898</u>	<u>2 415 898</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	1 763 000	1 338 000
Leverantörsskulder		82 224	99 453
Fond för inre underhåll	20	446 327	457 413
Övriga skulder	21	23 095	45 657
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	317 467	180 827
		<u>2 632 113</u>	<u>2 121 350</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 426 225	8 185 079

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 % 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 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.

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 från 2015 och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

TM

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Avgifter	1 444 596	1 437 519
Hysesintäkter	578 994	614 496
Intäkter el	60 961	69 802
Intäkter kabel-tv	22 440	22 440
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	6 047	3 392
Intäkter gemensamhetsutrymmen	2 200	-
	<u>2 115 238</u>	<u>2 147 649</u>
<i>Avgår</i>		
Avsättning för fond för inre underhåll	-68 100	-68 100
	<u>2 047 137</u>	<u>2 079 549</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringsersättningar, andrahandsuthyrningar mm	6 853	10 294
	<u>6 853</u>	<u>10 294</u>

Not 4 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	64 931	77 094
Snöröjning och halkbekämpning	30 775	91 332
Reparationer	26 147	77 961
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	132 801	106 546
Uppvärmning	415 477	424 799
Vatten	92 849	60 757
Renhållning	58 853	66 266
Förvaltningskostnader	121 410	109 813
Försäkring	84 349	60 726
Fastighetsskatt/avgift	58 335	44 822
Kommunikation och media		
Kabel-TV	28 775	28 160
	<u>1 114 702</u>	<u>1 148 276</u>

Not 5 Underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen - ny torktumlare	-	34 625
Utfört underhåll garage och parkering - flytt av motorvärmnarstolpar	-	32 652
	<u>-</u>	<u>67 277</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsmaterial, -inventarier	4 008	984
Kontorsmaterial, kreditupplysning	715	282
Kundförluster	14 787	50 218
Risikkostnader	1 920	2 780
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	2 225	2 151
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	18 888	15 805
	<u>42 543</u>	<u>72 220</u>

Not 7 Personalkostnader

Vicevärd har varit Christer Öberg . Han har under året avlagt sig rollen som vicevärd efter en lång och trogen tjänst. Vicevärdens uppdrag har efter detta fördelats bland styrelsen samt till fastighetsskötare (TREAB).

	2019	2018
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för förtroendevalda</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	46 100	29 051
Vicevärd	20 830	46 411
Bilersättningar	-	725
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	500	500
Sociala kostnader förtroendevalda	9 118	14 841
	<u>76 548</u>	<u>91 528</u>
 <i>Kostnader för fastighetsskötsel</i>		
Löner för fastighetsskötsel	33 500	33 210
Sociala kostnader	10 526	8 753
Pensionskostnader	3 006	476
Försäkring/medlemskap Fastigo	6 813	6 688
	<u>130 393</u>	<u>140 655</u>

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019	2018
Byggnader	312 015	302 793
Inventarier	4 166	5 551
	<u>316 181</u>	<u>308 344</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Övriga ränteintäkter	338	587
Summa	<u>338</u>	<u>587</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	55 828	60 886
Övriga finansiella kostnader	1 297	23
Summa	<u>57 125</u>	<u>60 909</u>

Not 11 Årets resultat

	2019	2018
Årets resultat	393 383	292 749
Reservering till yttre underhållsfond	-84 000	-80 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-	67 277
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>309 383</u>	<u>280 026</u>

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

T/M

Not 12 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Byggnader	14 994 781	14 892 071
-Mark	210 000	210 000
-Årets anskaffningar - Rening värmesystem	103 167	-
-Föregående års anskaffningar - övernattningsrum, skärmtak	-	102 710
Summa ackumulerade anskaffningsvärde	15 307 948	15 204 781
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-7 696 625	-7 393 832
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-312 015	-302 793
Summa ackumulerade avskrivningar	-8 008 640	-7 696 625
Redovisat värde vid årets slut	7 299 308	7 508 156
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1952):	11 488 000	8 604 000
Taxeringsvärde mark:	3 554 000	2 713 000

Not 13 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	33 870	33 870
Årets anskaffningar - Restauranginventarier	25 000	-
Årets utrangering - Restauranginventarier	-4 170	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	54 700	33 870
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-33 870	-28 319
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	-4 166	-5 551
Summa ackumulerade avskrivningar	-38 036	-33 870
Planenligt restvärde vid årets slut	16 664	-

Not 14 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Återvunnen moms	26 862	-
Skattekonto	1 536	8
	28 398	8

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
TV	7 371	7 193
Försäkring	59 740	43 352
Momsfordran	8 231	157
	75 342	50 702

Not 16 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	-	200
	<u>-</u>	<u>200</u>

Not 17 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 091 763	1 079 040
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	84 000	80 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-	-67 277
Fondbehållning vid årets slut	1 175 763	1 091 763

Not 18 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	2020-09-25	1,47 %	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek	2021-03-30	1,38 %	404 188	449 188
Stadshypotek	2021-09-30	1,54 %	511 710	629 710
Swedbank	2020-10-25	1,28 %	1 100 000	1 175 000
Totala skulder på bokslutsdagen			3 515 898	3 753 898

Nästa års amortering	-263 000	-238 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till	<u>-973 710</u>	<u>-973 710</u>
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	2 279 188	2 542 188

Totala skulder på bokslutsdagen	3 515 898	3 753 898
Avgår kortfristig del	<u>-1 763 000</u>	<u>-1 338 000</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	1 752 898	2 415 898

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	263 000	163 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	1 500 000	1 175 000
	<u>1 763 000</u>	<u>1 338 000</u>

Not 20 Fond för inre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	457 413	421 613
Årets avsättning	68 100	68 100
Uttag under året	<u>-79 186</u>	<u>-32 300</u>
Vid årets utgång	446 327	457 413

Not 21 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	750	13 718
Upplupna arbetsgivaravgifter	7 009	10 211
Momsskuld	15 012	20 192
Löneskatt	324	276
Övriga kortfristiga skulder	-	1 260
	<u>23 095</u>	<u>45 657</u>

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

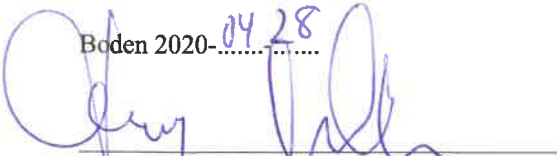
	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	46 600	-
Semesterlöneskuld	7 274	4 100
Räntor	10 726	1 341
Förutbetalda avgifter/hyror	183 079	99 060
Borevision	8 900	8 578
El	10 267	10 724
Fjärrvärme	47 657	51 359
Renhållning	1 384	1 150
Snöröjning	-	3 509
Övrigt	1 580	1 006
	317 467	180 827

Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	7 011 000	7 011 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	7 011 000	7 011 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	582	806

TM

Underskrifter

Boden 2020-04-28


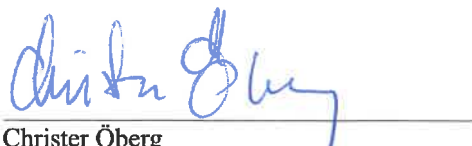
Tommy Melander



Fredrik Ludvigsen



Mait Kågebjer



Christer Öberg



Britt-Inger Pettersson



Nea Goldkuhl

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-11.



Carola Larsson

Av föreningen vald revisor



Tommy Mårtensson

av HSBs Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Bränna i Boden, org.nr. 7985000475

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Bränna 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. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 Bränna 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorers 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 revisionsd 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 revisionsd 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 11/5 2020



Tommy Mårter:sson

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Carola Larsson

Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING

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

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

Resultaträkningen

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

Balansräkningen

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

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstnedel/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 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 det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Vad är en bostadsrättsförening?

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

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

Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

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

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

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

Vad är en bostadsrätt?

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

Måste man vara medlem i föreningen?

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

Ägare

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

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

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

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

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

Hur fungerar ekonomin?

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

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

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

Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?

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

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

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

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

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

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

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