



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB:s Brf Cederroten i Boden
798500-1101

2020-01-01 - 2020-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Cederroten i Boden, 798500-1101 får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Underhåll

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. Cederroten 1 och 2 i Bodens kommun med adresser Kyrkgatan 16 och 18. Husen färdigställdes år 1967 för en sammanlagd produktionskostnad av 6 175 000 kronor och innehåller 96 bostäder om 6 242 m². Markytan uppgår till 5 589,0 m². Föreningens säte är i Bodens Kommun.

Bodens Kommun uppförde år 2010 ett parkeringsdäck på fastigheterna 52:3, 52:6, 56:24 och 56:37. Brf Cederroten nyttjade tidigare delar av området till parkeringsplatser för sina medlemmar via arrende.

Bostadsrättsföreningen har tecknat ett nyttjanderättsavtal med kommunen på 50 år, avseende parkeringsdäcket med 55 p-platser under tak. På föreningens fastighet finns också 6 p-platser.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m ²
1 rum och kök	32	1 472
2 rum och kök	33	2 074
3 rum och kök	16	1 241
4 rum och kök	15	1 455
Bostäder	96	6 242

Underhåll

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

Utfört underhåll och investeringar

1989	Ombyggnad fasad
1990	Markanläggning
1997	Ombyggnad fönster
1999	Bastu
2002	Ombyggnad av förråd till samlingsal (Cedersalen)
2004	Bredband
2010	Nyttjanderättsavtal P-däck
2011	Nya maskiner till tvättstugor
2013	Nytt trallgolv på takterrasserna, omlägn. betongplattor gångväg,
2014	2 manglar, byte bastuaggregat
2015	Ny värmeundercentral, nya hissar, renoverad bastu, asfalterad gångväg till garage
2016	Byte av ventilation och nya köksfläktar, ny LED-belysn. i trapphus, ny tvättmaskin i hus 18, nytt bastuaggregat, kinahattar på tak med livlinefästen,
2017	Inklädnad av ventilationsrör i lgh, installerat DHC i undercentral
2019	Renovering/ombyggnation av gästlägenhet, målning kretsloppsstugan, renovering 3 badrum

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen:

- påbörjat stamrenovering (relining), projektet beräknas vara klart under våren 2021

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen under 2020 genom löpande besiktningar. Hissbesiktning är gjord under 2020. OVK har flyttats fram p.g.a. rådande pandemi. Föreningen följer kontrollerna enligt fastställd egenkontroll med informationsblad från Fastighetsägarna.

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

- nya lägenhetsdörrar
- nya entrédörrar

Föreningen har under verksamhetsåret börjat avisera moms vid försäljning av el då föreningen bedriver momspliktig försäljning av individuell mätt och debiterad el (IMD).

Ekonomi

Senast årsavgifterna höjdes var den 1 januari 2012 med 4%. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2021 och beslutat att höja årsavgifterna med 4% fr.o.m. 2021-01-01. Årsavgifterna uppgår till 557 kr/m².

Hyra för parkeringsplats i parkeringsdäcket är 265 kr. Vid andrahandsupplåtelse av bostad tar föreningen ut 10% av basbeloppet som avgift av lägenhetsinnehavaren.

Årets avsättning till underhållsfond 150 000 kr överensstämmer med budget.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Erja Tallus	ordförande
Kjell-Rune Sundqvist	vice ordförande
Karin Lindholm	sekreterare
Åke Lindström	ledamot
Roland Stenström	ledamot
Anna-Karin Isaksson	ledamot
Sara Lundgren	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Erja Tallus, Kjell-Rune Sundqvist, Karin Lindholm och Åke Lindström.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Erja Tallus, Kjell-Rune Sundqvist, Karin Lindholm och Åke Lindström, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Helena Nordvall med Anna Johansson som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Lars Johansson och Lennart Schlbeg med Lars Johansson som sammankallande.

Studie- och fritidsverksamhet

P.g.a. rådande pandemi har studie- och fritidsverksamheten varit vilande under året. Föreningen har dock hunnit med en HLR-utbildning.

Miljöansvar och trädgårdsgrupp

Ledamot Åke Lindström har varit miljöansvarig för kretsloppsstugan.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Erja Tallus och som suppleant Karin Lindholm.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-25. Vid stämman deltog 28 medlemmar.

Till stämman hade motion om arvodering för arbete med underhållsplan och ordförandes arvoden inkommit samt möbler på takterrasser.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	ComHem
Fastighetsskötsel	Peter Johansson Bygg & Fastighetsservice AB
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Bodens energi
Miljövård	Ragnsells, Bodens kommun/Samhall, Norrlands Miljövård
Vatten och avlopp	Bodens kommun
Försäkringar	Länsförsäkringar
Nyttjanderätt P-däck	Bodens kommun

Medlemsinformation

Under året har 10 lägenhetsöverlåtelser skett. Föreningen hade vid årets slut 116 (115) 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.

Information till gamla och nya medlemmar sker genom informationsmöten, via skriftlig information via anslag, informationsblad, föreningens interna tidning Ceder-Nytt samt möjlighet att del via hemsidan.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	3 529	3 517	3 494	3 473	3 501
Resultat efter fin.poster i tkr	171	227	437	200	663
Årsavgifter bostäder, kr/m2	560	560	557	557	557
Driftskostnad, kr/m2	354	347	336	378	324
Låneskuld, kr/m2	2 243	1 380	1 418	1 456	1 570
Genomsnittlig ränta lån i %	1,2	1,7	1,7	1,9	1,7
Yttre underhållsfond, kr/m2	474	474	479	451	456
Sparande, kr/m2 totalyta *	134	147	147	153	-
Soliditet i %**	36	47	46	43	41

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 14 000 675 kr. Under året har föreningen amorterat 237 780 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 59 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	337 800	2 960 087	5 462 628	226 670
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-06-25			226 670	-226 670
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-150 236	150 236	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		150 000	-150 000	
Årets resultat				170 815
Vid årets slut	337 800	2 959 851	5 689 534	170 815

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	5 689 534
Årets resultat	170 815
Totalt att disponera	5 860 349

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **5 860 349**

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>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 529 376	3 517 048
Övriga rörelseintäkter	3	67 727	54 515
		<u>3 597 103</u>	<u>3 571 563</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-2 221 056	-2 166 334
Underhåll	5	-150 236	-181 607
Övriga externa kostnader	6	-188 644	-126 877
Personalkostnader	7	-219 293	-220 698
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-515 603	-511 596
		<u>-3 294 832</u>	<u>-3 207 112</u>
Rörelseresultat		302 271	364 451
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	6 395	6 948
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-137 851	-144 729
		<u>-131 456</u>	<u>-137 781</u>
Resultat efter finansiella poster		170 815	226 670
Resultat före skatt		170 815	226 670
Årets resultat	11	170 815	226 670

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar	12	4 000 000	4 100 000
		<u>4 000 000</u>	<u>4 100 000</u>
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13,25	11 286 370	11 693 167
Inventarier	14	24 625	33 431
Pågående nyanläggningar och förskott	15	2 737 358	-
		<u>14 048 353</u>	<u>11 726 598</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		18 048 853	15 827 098
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		39 688	137
Aktuell skattefordran		2 937	2 937
Avräkning HSB Norr ek för		5 353 050	1 286 140
Övriga fordringar	16	710	2 837
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	113 495	89 901
		<u>5 509 880</u>	<u>1 381 952</u>
Kassa och bank	18	1 975 294	1 977 758
Summa omsättningstillgångar		7 485 174	3 359 710
SUMMA TILLGÅNGAR		25 534 027	19 186 808

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		337 800	337 800
Yttre underhållsfond	19	2 959 851	2 960 087
		<u>3 297 651</u>	<u>3 297 887</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 689 534	5 462 628
Årets resultat		170 815	226 670
		<u>5 860 349</u>	<u>5 689 298</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		9 158 000	8 987 185
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	20,25	8 700 375	6 212 680
		<u>8 700 375</u>	<u>6 212 680</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	21	5 300 300	2 399 775
Leverantörsskulder		811 942	106 818
Fond för inre underhåll	22	1 036 142	1 020 627
Övriga skulder	23	46 913	44 008
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	480 355	415 715
		<u>7 675 652</u>	<u>3 986 943</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 534 027	19 186 808

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.

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 1 429 kr/lgh för 2020, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder.

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 sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 4 534 174 kr.

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 underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Avgifter	3 493 578	3 497 953
Hysesintäkter	188 254	193 254
Intäkter el	16 152	16 425
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	20 557	15 552
Intäkter gemensamhetsutrymmen	11 970	-
	<u>3 730 511</u>	<u>3 723 184</u>
<i>Avgår</i>		
Avsättning för fond för inre underhåll	-206 135	-206 135
Rabatter/Avdrag	-	-1
	<u>3 524 376</u>	<u>3 517 048</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar m.m.	67 727	54 515
	<u>67 727</u>	<u>54 515</u>

Not 4 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	295 345	329 983
Snöröjning och halkbekämpning	74 814	79 707
Reparationer	223 741	207 752
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	325 318	293 379
Uppvärmning	444 960	464 453
Vatten	227 150	197 635
Renhållning	112 262	99 716
Förvaltningskostnader	155 490	140 990
Försäkring	44 824	45 131
Fastighetsskatt/avgift	125 400	125 400
Kommunikation och media		
Datakommunikation	144 649	145 893
Kabel-TV	42 246	36 295
	<u>2 216 199</u>	<u>2 166 334</u>

Not 5 Underhåll

	2020	2019
Utförd underhåll gemensamhetsutrymmen - tvättutrustning	74 701	157 592
Utförd underhåll installationer - installation belysning	75 535	24 015
	<u>150 236</u>	<u>181 607</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsmaterial och - inventarier	6 147	20 169
Telefon och porto mm	18 933	26 338
Kundförluster	43	60
Risikostnader, konsultkostnader, juridiska kostnader	63 393	663
Bolagsverket, årsredovisningar, fika	53 571	2 167
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	46 557	77 480
	<u>188 644</u>	<u>126 877</u>

Not 7 Personalkostnader

	2020	2019
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	168 630	164 337
Bilersättningar	-	1 110
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	4 550	1 329
Sociala kostnader förtroendevalda	39 947	39 327
Utbildning	-	4 938
	<u>213 127</u>	<u>211 041</u>
 <i>Kostnader för löner</i>		
Löner för fastighetsskötsel	4 500	5 250
Sociala kostnader	141	791
Övriga personalkostnader	1 525	3 616
	<u>219 293</u>	<u>220 698</u>

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Nyttjanderättsavtal p-däck	100 000	100 000
Byggnader	406 797	406 798
Inventarier	8 806	4 798
	<u>515 603</u>	<u>511 596</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter konto SBAB och transaktionskonto	5 854	6 525
Övriga ränteintäkter	541	423
Summa	<u>6 395</u>	<u>6 948</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	137 851	144 510
Övriga finansiella kostnader	-	219
Summa	<u>137 851</u>	<u>144 729</u>

Not 11 Årets resultat

	2020	2019
Årets resultat	170 815	226 670
Reservering till yttre underhållsfond	-150 000	-150 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	150 236	181 607
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>171 051</u>	<u>258 277</u>

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

Not 12 Immateriella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
- Vid årets början nyttjanderättsavtal p-däck	5 000 000	5 000 000
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	5 000 000	5 000 000
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
- Vid årets början	-900 000	-800 000
- Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-100 000	-100 000
Summa ackumulerade avskrivningar	-1 000 000	-900 000
Redovisat värde vid årets slut	4 000 000	4 100 000

Not 13 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	21 422 849	21 422 849
-Mark	402 246	402 246
Summa ackumulerade anskaffningsvärde	21 825 095	21 825 095
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-10 131 928	-9 725 130
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-406 797	-406 798
Summa ackumulerade avskrivningar	-10 538 725	-10 131 928
Redovisat värde vid årets slut	11 286 370	11 693 167
Taxeringsvärde byggnader (1967):	31 000 000	31 000 000
Taxeringsvärde mark:	10 800 000	10 800 000

Not 14 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början		
Fg års anskaffningar - soptunnor	349 449	543 317
Fg års utrangeringar - gamla inventarier	-	34 360
Årets utrangering - kylaggregat	-	-228 228
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	-144 500	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	204 949	349 449
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början		
Utrangering	-316 018	-539 448
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	144 500	228 227
Summa ackumulerade avskrivningar	-8 806	-4 797
Summa ackumulerade avskrivningar	-180 324	-316 018
Planenligt restvärde vid årets slut	24 625	33 431

Not 15 Pågående nyanläggningar

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Investering i relining	2 737 358	-
Redovisat värde vid årets slut	2 737 358	-

Not 16 Övriga fordringar

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Övriga kortfristiga fordringar	-	2 127
Skattekonto	710	710
	710	2 837

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Fastighetsförsäkring inkl. bostadsrättstillägg	50 613	44 824
ComHem kabel-tv	26 882	9 077
Bredbandsbolaget	36 000	36 000
	113 495	89 901

Not 18 Kassa och bank

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Kassa	6 327	4 910
Transaktionskonto	12 021	21 756
SBAB Bank	1 956 946	1 951 092
	1 975 294	1 977 758

Not 19 Fond för yttre underhåll

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Fondbehållning vid årets början	2 960 087	2 991 694
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	150 000	150 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-150 236	-181 607
Fondbehållning vid årets slut	2 959 851	2 960 087

Not 20 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Swedbank	2021-11-25	1,60%	5 060 000	5 170 000
Stadshypotek	2022-09-30	1,83%	1 152 680	1 232 680
Stadshypotek	2025-03-01	1,29%	2 161 995	2 209 775
Stadshypotek	2025-12-01	0,90%	5 626 000	-
Totala skulder på bokslutsdagen			14 000 675	8 612 455
Nästa års amortering			-350 300	-237 780
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 401 200	-951 120
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			12 249 175	7 423 555
Totala skulder på bokslutsdagen			14 000 675	8 612 455
Avgår kortfristig del			-5 300 300	-2 399 775
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			8 700 375	6 212 680

Not 21 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	350 300	237 780
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	4 950 000	2 161 995
	<u>5 300 300</u>	<u>2 399 775</u>

Not 22 Fond för inre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	1 020 627	1 005 194
Årets avsättning	206 135	206 135
Uttag under året	-190 620	-190 702
Vid årets utgång	<u>1 036 142</u>	<u>1 020 627</u>

Not 23 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	24 235	23 466
Upplupna arbetsgivaravgifter	20 295	18 159
Momsskuld	2 383	2 383
	<u>46 913</u>	<u>44 008</u>

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntor	13 888	10 591
Förutbetalda avgifter/hyror	318 271	285 055
Borevision	9 750	8 901
El	33 536	29 316
Fjärrvärme	55 410	48 744
Renhållning	500	500
Snöröjning	25 000	20 000
Övrigt	24 000	12 608
	<u>480 355</u>	<u>415 715</u>

Not 25 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser


	2020-12-31	2019-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	12 524 900	11 647 200
Eventualförpliktelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Boden 2021-⁰³⁻¹⁵.....


Erja Tallus



Kjell-Rune Sundqvist


Karin Lindholm


Åke Lindström

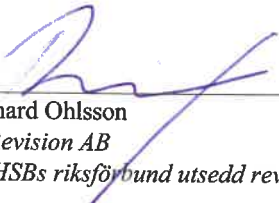

Roland Stenström


Anna-Karin Isaksson


Sara Lundgren

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-⁰³⁻²⁹.....


Helena Nordvall
Av föreningen vald revisor


Richard Ohlsson
BoRevision AB
Av HSBs riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Cederroten i Boden, org.nr. 7985001101

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Cederroten 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 revisionsssed 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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-Cederroten 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 överträdelse 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 29/3 2021



Richard Ohlsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Helena Nordvall

Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING

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

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

Resultaträkningen

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

Balansräkningen

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

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

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

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

Underhållskostnader

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

Värdehöjande underhåll

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

Avskrivningar

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Soliditet

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

Föreningens underhållsfond

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

Ställda säkerheter

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

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Vad är en bostadsrättsförening?

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

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

Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

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

En förenklad beskrivning av skattereglerna i ett privatbostadsföretag är att det endast beskattas för resultat som inte hör till fastigheten. Övriga inkomster och utgifter beskattas inte. Medlemmarna i privatbostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten. Ett oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter medlemmarna i ett oäkta bostadsföretag beskattas för hyresförmån av att bo i fastigheten. För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive oäkta bostadsföretag och deras respektive medlemmar hänvisas till Skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar".

Vad är en bostadsrätt?

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

Måste man vara medlem i föreningen?

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

Ägare

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

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

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

Hur fungerar ekonomin?

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

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

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

Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?

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

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med 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 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.