



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Kungsbron i Boden

716415-8243

2019-01-01 - 2019-12-31

TM



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Kungsbron i Boden, 716415-8243 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. Tallen 4 i Bodens kommun med adresser Kungsgatan 24, Strandplan 9, 11 samt Kvarngatan 1 A-B. Husen färdigställdes år 1988 för en sammanlagd produktionskostnad av 58 736 577 kronor och innehåller 93 bostäder om 6 283,0 m² samt 1 lokal om 460,0 m². På föreningens fastigheter finns 1 bilmotorvärmningsplats. Fr.o.m. 2017-01-01 har HSB Norr överlåtit en bostadsrättslokal till brf Kungsbron. Bostadsrättslokalen har gjorts om till 5 lokaler som hyrs ut till olika hyresgäster. I årsredovisningen benämns lägenheterna som bostadsrätter och lokaler som hyresrätter.

Föreningen har ett arrendeavtal med Bodens Kommun på 30 bilplatser inom markområde kv. Enen.

Föreningens säte är i Bodens kommun. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
1 rum och kök	11	504,5
2 rum och kök	56	3 643
3 rum och kök	21	1 663,5
4 rum och kök	5	472
Bostäder	93	6 283
Lokaler	5	445

Underhåll

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

Utfört underhåll och investeringar

- 2002 Installation bredband
- 2009 Ombyggnad ventilation, byte av alliansfläktar
- 2010 2 nya torkskåp, 2 nya tvättmaskiner och byte varmvattenberedare
- 2011 Mindre markarbeten
- 2012 Ventilationsarbeten inkl. rengöring, förnyelse uteplats och staket
- 2013 Målning tvättstuga och del av fastighetens plåtfasad, hörn i trapphus har plåtskotts
- 2014 Byte torktumlare, nyanläggning blomrabatt
- 2015 Förstärkning snörasskydd, OVK-besiktning
- 2016 Byte av loftgångsräcken
- 2017 Ny ventilation i övertagna butikslokaler
- 2019 Ny miljöstation, nya hissar på kvarngatan 1a och kungsgatan 24

TM

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen byggt en ny miljöstation på innergården samt bytt två av hissarna, på kvarngatan 1a och på kungsgatan 24.

Styrelsen genomför den stadgeenliga besiktningen kontinuerligt och senast den genomfördes var 2019-01-02. Vid besiktningen framkom inga allvarliga fel.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen och har beslutat att byta de resterande 3 hissarna år 2022.

Ekonomi

Årsavgifterna sänktes senast 2018-01-01 med 5%. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2020 och beslutat om att sänka avgifterna ytterligare med 5%. Årsavgifterna uppgår 2019 i genomsnitt till 656 kr/m² bostadslägenhetsyta. Elförbrukningen bekostas av respektive bostadsrättshavare.

Styrelsen har beslutat att övergå från K2- till K3-regelverket fr.o.m. 2019-01-01. Avsättning till underhållsfonden sker enligt budget.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Östen Almqvist	ordförande
Ann-Sofie Löfkvist	vice ordförande
Solveig Bergman	ledamot
Staffan Norén	ledamot
Helena Backman	utsedd av HSB Norr

Suppleanter:

Sonja Mörtsell
Jim Söderlund
Hans Holmqvist

Föreningen anlitar Veronica Vikström som sekreterare

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Östen Almqvist, Staffan Norén samt bland suppleanterna Sonja Mörtsell och Hans Holmqvist.

Styrelsen har under året hållit 5 styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Östen Almqvist, Ann-Sofie Löfkvist och Staffan Norén, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Brita Fredriksson med Hans Fredriksson som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor. Bodens Kommun har utsett Jenny Sundqvist till kommunal revisor.

Valberedning

Valberedningen har varit Brita Fredriksson, Johnny Karlsson och Ulla-Britt Nilsson med Brita Fredriksson som sammankallande.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Östen Almqvist och Ann-Sofie Löfkvist.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-27. Vid stämman deltog 53 medlemmar. Inga motioner hade inkommit till stämman.

TM

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Arrendeavtal bilplatser	Bodens Kommun
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	TREAB
Elhandel	Nordic Green Energy
Elnät	Bodens Energi
Fjärrvärme	Bodens Energi
Datakommunikation	Telenor

Medlemsinformation

Under året har 10 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 117 (119) 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	4 777	4 764	4 962	4 743	4 823
Resultat efter fin.poster i tkr	220	682	635	601	442
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	656	656	691	691	691
Driftskostnad, kr/m2 totalyta*	381	353	334	328	336
Låneskuld, kr/m2 totalyta	4 669	4 669	4 744	4 818	4 818
Genomsnittlig ränta lån i %	1,5	1,6	1,8	2,2	2,8
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	570	601	556	425	479
Sparande, kr/m2 totalyta *	237	220	290	-	-
Soliditet i %**	39	38	37	36	35

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 31 485 500kr. Amorteringar sker ej kvartalsvis löpande utan vid låneomsättningar och kan sägas uppgå till ca 500 000 kr per år utslaget över tid, som då i detta fall skulle innebära en amorteringstakt på 63 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	8 826 005	4 052 386	6 554 786	682 410
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2019-05-27			682 410	-682 410
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-207 633	207 633	
Årets resultat				219 583
Vid årets slut	8 826 005	3 844 753	7 444 829	219 583

94

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

Belopp i kr

7 444 829

Årets resultat

219 583

Totalt att disponera

7 664 412

Balanseras i ny räkning

7 664 412

7 664 412

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	4 776 731	4 760 146
Övriga rörelseintäkter	3	107 870	3 653
		<u>4 884 601</u>	<u>4 763 799</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-2 567 042	-2 386 611
Underhåll	5	-207 633	-48 630
Övriga externa kostnader	6	-86 287	-168 966
Personalkostnader	7	-166 681	-215 091
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 169 556	-754 162
		<u>-4 197 199</u>	<u>-3 573 460</u>
Rörelseresultat		687 402	1 190 339
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	807	468
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-468 626	-508 397
		<u>-467 819</u>	<u>-507 929</u>
Resultat efter finansiella poster		219 583	682 410
Resultat före skatt		219 583	682 410
Årets resultat	11	219 583	682 410

TM

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	47 867 877	46 831 475
Pågående nyanläggningar och förskott	13	-	34 264
		<u>47 867 877</u>	<u>46 865 739</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>47 868 377</u>	<u>46 866 239</u>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 541	12 110
Aktuell skattefordran		-	2 643
Avräkning HSB Norr ek för		3 213 163	3 813 101
Övriga fordringar	14	3 053	4 052
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	112 904	98 402
		<u>3 330 661</u>	<u>3 930 308</u>
<i>Kassa och bank</i>	16	1 521 583	1 521 583
Summa omsättningstillgångar		<u>4 852 244</u>	<u>5 451 891</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>52 720 621</u>	<u>52 318 130</u>

T/M

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		8 826 005	8 826 005
Yttre underhållsfond	17	3 844 753	4 052 386
		<u>12 670 758</u>	<u>12 878 391</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 444 829	6 554 786
Årets resultat		219 583	682 410
		<u>7 664 412</u>	<u>7 237 196</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		20 335 170	20 115 587
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	18,22	14 360 500	31 485 500
		<u>14 360 500</u>	<u>31 485 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	17 125 000	-
Leverantörsskulder		295 590	196 678
Aktuell skatteskuld		14 618	-
Övriga skulder	20	71 283	101 544
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	518 460	418 821
		<u>18 024 951</u>	<u>717 043</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 720 621	52 318 130

TM

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Från och med räkenskapsåret 2019 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningar är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2017 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i föregående årsredovisning, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren. Nyckeltalen i förvaltningsberättelsen har inte räknats om.

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 2,0% 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 ändring av redovisningsprinciper gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfallsdatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Övriga tillgångar och skulder

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

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 377 kr/lgh för 2019, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 %. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 22 643 684 kr

TM

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Avgifter	4 124 281	4 149 255
Hysesintäkter	464 756	456 036
Intäkter el	183 234	170 068
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	14 410	12 062
	<u>4 786 681</u>	<u>4 787 421</u>
<i>Avgår</i>		
Avgiftsbortfall	-	-24 975
Rabatter/Avdrag	-9 950	-2 300
	<u>4 776 731</u>	<u>4 760 146</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar m.m.	107 870	3 653
	<u>107 870</u>	<u>3 653</u>

Not 4 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	335 432	312 242
Snöröjning och halkbekämpning	58 595	95 926
Reparationer	204 767	216 860
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	408 586	399 184
Uppvärmning	638 063	587 944
Vatten	289 563	256 864
Renhållning	103 188	78 874
Övrigt	48 600	
Förvaltningskostnader	160 456	155 492
Försäkring	59 873	58 242
Fastighetsskatt/avgift	143 051	125 790
Kommunikation och media		
Datakommunikation	20 670	537
Kabel-TV	96 196	96 166
Övriga driftskostnader	-	2 490
	<u>2 567 040</u>	<u>2 386 611</u>

Not 5 Periodisk underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen - soprum	20 189	48 630
Utfört underhåll installationer - nytt låssystem	187 444	-
	<u>207 633</u>	<u>48 630</u>

TM

Not 6 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsmaterial och - inventarier	12 665	91 011
Telefon och porto, kontorsmateriel mm	1 733	2 507
Kundförluster	321	-
Resekostnader	115	-
Risikkostnader, konsultkostnader, bankkostnader	1 352	1 395
Bolagsverket, gåvor	700	1 500
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	69 401	72 553
	<u>86 287</u>	<u>168 966</u>

Not 7 Personalkostnader

	2019	2018
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden till förtroendevalda	124 451	92 942
Bilersättningar	3 793	1 203
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 500	3 417
Sociala kostnader förtroendevalda	21 703	26 202
	<u>153 447</u>	<u>123 764</u>
<i>Kostnader för löner</i>		
Löner för fastighetsskötsel	11 700	69 200
Sociala kostnader	1 534	20 849
Övriga personalkostnader	-	1 278
	<u>166 681</u>	<u>215 091</u>

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019	2018
Byggnader	1 169 556	752 488
Inventarier	-	1 674
	<u>1 169 556</u>	<u>754 162</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Övriga ränteintäkter, försäljning fondandelar	807	468
Summa	<u>807</u>	<u>468</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	468 557	508 287
Övriga finansiella kostnader	69	110
Summa	<u>468 626</u>	<u>508 397</u>

Not 11 Årets resultat

	2019	2018
Årets resultat	219 583	682 410
Reservering till yttre underhållsfond	-	-350 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	207 634	48 630
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>427 217</u>	<u>381 040</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>		
-Vid årets början	55 855 377	55 855 377
-Mark	2 434 700	2 434 700
-Årets anskaffningar - Hissar 2 st	1 813 869	-
-Årets anskaffningar - Miljöhus	392 089	-
-Årets utrangeringar - Hissar 2 st	-397 679	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde	60 098 356	58 290 077
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-11 458 602	-10 706 114
-Årets utrangering - Hissar 2 st	397 679	-
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 169 556	-752 488
Summa ackumulerade avskrivningar	-12 230 479	-11 458 602
Redovisat värde vid årets slut	47 867 877	46 831 475
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1988):	38 206 000	31 166 000
Taxeringsvärde mark:	11 093 000	7 593 000

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	34 264	-
Omklassificeringar	-34 264	-
Investering i miljöhus		34 264
Redovisat värde vid årets slut	-	34 264

Not 14 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	-	4 050
Skattekonto	3 053	2
	3 053	4 052

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring	61 674	59 873
Fastighetsservice/lokalvård	24 196	12 493
Abonnemang hemsida	-	1 990
ComHem kabel-tv	24 052	24 046
Momsfordran	2 982	-
	112 904	98 402

Not 16 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankkonto Handelsbanken	1 521 583	1 521 583
	1 521 583	1 521 583

TW

Not 17 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Fondbehållning vid årets början	4 052 386	4 101 016
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-207 633	-48 630
Fondbehållning vid årets slut	3 844 753	4 052 386

Not 18 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	2023-09-01	1,40%	7 360 500	7 360 500
Swedbank	2022-11-25	1,55%	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek	2020-06-30	1,28%	8 500 000	8 500 000
Swedbank	2020-09-01	1,73%	8 625 000	8 625 000
Totala skulder på bokslutsdagen			31 485 500	31 485 500
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till ca			-2 000 000	-2 000 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			29 485 500	29 485 500
Totala skulder på bokslutsdagen			31 485 500	31 485 500
Avgår kortfristig del			-17 125 000	-
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			14 360 500	31 485 500

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	17 125 000	-
	17 125 000	-

Not 20 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	42 192	49 074
Upplupna arbetsgivaravgifter	21 587	44 914
Momsskuld	7 504	6 476
Övriga kortfristiga skulder	-	1 080
	71 283	101 544

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntor	2 147	3 150
Förutbetalda avgifter/hyror	368 993	275 614
Borevision	9 200	8 698
El	38 202	38 967
Fjärrvärme	68 831	71 912
Snöröjning	9 007	6 371
Övrigt	22 080	14 109
	518 460	418 821

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	4 240 000	4 240 000
Varav i eget förvar	-4 240 000	-4 240 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	-	-
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Boden 2020-02-02



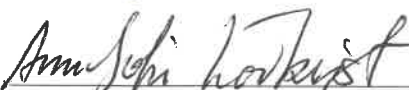
Östen Almqvist



Solveig Bergman



Staffan Norén



Ann-Sofie Löfkvist



Helena Backman

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-03-13



Brita Fredriksson

Av föreningen vald revisor



Tommy Mårtensson

HSBs Riksförbund utsedd revisor



Jenny Sundqvist

Av Bodens Kommun utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Kungsbron i Boden, org.nr. 7164158243

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Kungsbron i Boden för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande 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 Kungsbron i Boden för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Boden den 13/3 2020



Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Brita Fredriksson

Av föreningen vald revisor



Jenny Sundqvist

Av kommunen utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING

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

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

Resultaträkningen

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

Balansräkningen

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

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.

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. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan arvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar.

Måste man vara medlem i föreningen?

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

Ägare

Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har nyttjanderätt till lägenheten utan tidbegränsning. 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. Innehåller 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 sköts på så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningen medlemmar väljer. En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli vräkt. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna årsavgifter mm genom pantträtt 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.