



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Kungsbron i Boden

716415-8243

2020-01-01 - 2020-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Kungsbron i Boden, 716415-8243 får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättföreningen har till ändamål att i bostadsrättföreningens 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 bilmotorvärmarsplats. 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. Bostadsrättföreningen 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	Antal	Yta m ²
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
- 2020 Nya utemöbler, OVK-besiktning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen bytt utebelysning samt påbörjat takrenovering i december.

Styrelsen genomför den stadgeenliga besiktningen kontinuerligt och senast den genomfördes var 20-12-29. Vid besiktningen framkom inga större brister.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen och har planerat för nya p-platser i parkeringsdäck, nya snörasskydd, 3 nya hissar, sotning i januari 2021 samt ny fasadbelysning.

Föreningen har under året mottagit bidrag från Länsstyrelsen Norrbotten om ett belopp på 489 196 kr som stöd för anpassningsåtgärder för gemensamma utrymmen som gjordes 2019 då två av hissarna i fastigheterna byttes ut.

Ekonomi

Årsavgifterna sänktes senast 2020-01-01 med 5%. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2021 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår 2020 i genomsnitt till 624 kr/m²bostadslägenhetsyta. Elförbrukningen bekostas av respektive bostadsrättshavare.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift om 3 000 kr per år av lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Ann-Sofie Lövkvist	ordförande
Hans Holmqvist	vice ordförande fr.o.m. 2020-11-25
Staffan Norén	ledamot
Solveig Bergman	ledamot
Östen Almqvist	vice ordförande t.o.m. avgång 2020-11-25
Helena Backman	utsedd av HSB Norr

Suppleanter:

Jim Söderlund
Sonja Mörtsell

Föreningen anlitar Veronica Vikström som sekreterare. Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Ann-Sofie Lövkvist, Solveig Bergman samt för suppleant Jim Söderlund.

Styrelsen har under året hållit 6 styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Ann-Sofie Lövkvist, Solveig Bergman, Östen Almqvist och Staffan Norén, två i förening

Revisorer


Revisorer har varit Brita Fredriksson med Helena Öberg 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 med Brita Fredriksson som sammankallande.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Ann-Sofie Lövkvist med Östen Almqvist som suppleant.



Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-20. Vid stämman deltog 11 medlemmar. Inga motioner hade inkommit till stämman.

Väsentliga avtal

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

Medlemsinformation

Under året har 11 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 116 (117) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	4 538	4 777	4 764	4 962	4 743
Resultat efter fin.poster i tkr	138	220	682	635	601
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	624	656	656	691	691
Driftskostnad, kr/m2 totalyta*	368	381	353	334	328
Låneskuld, kr/m2 totalyta	4 521	4 669	4 669	4 744	4 818
Genomsnittlig ränta lån i %	1,4	1,5	1,6	1,8	2,2
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	564	570	601	556	425
Sparande, kr/m2 totalyta *	204	237	220	290	-
Soliditet i %**	39	39	38	37	36

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 30 485 500kr. Amorteringar sker ej 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 61 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	3 844 753	7 444 829	219 583
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-04-20			219 583	-219 583
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-42 033	42 033	
Årets resultat				138 170
Vid årets slut	8 826 005	3 802 720	7 706 445	138 170

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

Belopp i kr

7 706 445

Årets resultat

138 170

Totalt att disponera

7 844 615

Balanseras i ny räkning

7 844 615

7 844 615

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	4 537 901	4 776 731
Övriga rörelseintäkter	3	5 649	107 870
		<u>4 543 550</u>	<u>4 884 601</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-2 485 498	-2 567 042
Underhåll	5	-42 033	-207 633
Övriga externa kostnader	6	-75 549	-86 287
Personalkostnader	7	-170 926	-166 681
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 193 515	-1 169 556
		<u>-3 967 521</u>	<u>-4 197 199</u>
Rörelseresultat		576 029	687 402
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	811	807
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-438 670	-468 626
		<u>-437 859</u>	<u>-467 819</u>
Resultat efter finansiella poster		138 170	219 583
Resultat före skatt		138 170	219 583
Årets resultat	11	138 170	219 583

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12,22	46 185 166	47 867 877
Pågående nyanläggningar och förskott	13	8 193	-
		<u>46 193 359</u>	<u>47 867 877</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		46 193 859	47 868 377
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 098	1 541
Avräkning HSB Norr ek för		4 079 448	3 213 163
Övriga fordringar	14	10 739	3 053
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	117 543	112 904
		<u>4 214 828</u>	<u>3 330 661</u>
<i>Kassa och bank</i>	16	1 521 583	1 521 583
Summa omsättningstillgångar		5 736 411	4 852 244
SUMMA TILLGÅNGAR		51 930 270	52 720 621

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		8 826 005	8 826 005
Yttre underhållsfond	17	3 802 720	3 844 753
		<u>12 628 725</u>	<u>12 670 758</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 706 445	7 444 829
Årets resultat		138 170	219 583
		<u>7 844 615</u>	<u>7 664 412</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		20 473 340	20 335 170
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	18,22	30 485 500	14 360 500
		<u>30 485 500</u>	<u>14 360 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	-	17 125 000
Leverantörsskulder		319 227	295 590
Aktuell skatteskuld		25 380	14 618
Övriga skulder	20	64 957	71 283
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	561 866	518 460
		<u>971 430</u>	<u>18 024 951</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 930 270	52 720 621

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). 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 slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Övriga tillgångar och skulder

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

Intäkteredovisning

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

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 429 kr/lgh för 2020, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 %. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 22 643 684 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/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Avgifter	3 918 120	4 124 281
Hysesintäkter	472 692	464 756
Intäkter el*	139 756	183 234
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	17 719	14 410
	<u>4 548 287</u>	<u>4 786 681</u>
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-10 386	-9 950
	<u>4 537 901</u>	<u>4 776 731</u>

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar m.m.	5 649	107 870
	<u>5 649</u>	<u>107 870</u>

Not 4 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	360 478	335 432
Snöröjning och halkbekämpning	54 731	58 595
Reparationer	106 624	204 767
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	350 786	408 586
Uppvärmning	617 477	638 063
Vatten	345 285	289 563
Renhållning	125 372	103 188
Övrigt	45 772	48 600
Förvaltningskostnader	171 773	160 456
Försäkring	61 675	59 873
Fastighetsskatt/avgift	149 314	143 051
Kommunikation och media		
Datakommunikation		20 670
Kabel-TV	96 211	96 196
	<u>2 485 498</u>	<u>2 567 040</u>

Not 5 Periodisk underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen - soprum	-	20 189
Utfört underhåll installationer - nytt låssystem	-	187 444
Utfört underhåll av ytterbelysning	42 033	-
	<u>42 033</u>	<u>207 633</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Garageplatser extern, förbrukningsmtrl	30 862	12 665
Telefon och porto mm	9 941	1 733
Resekostnader		115
Kundförluster	60	321
Risikkostnader	986	1 352
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	1 000	700
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	32 700	69 401
	75 549	86 287

Not 7 Personalkostnader

	2020	2019
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden till förtroendevalda	142 849	124 451
Bilersättningar	1 610	3 793
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 500	3 500
Sociala kostnader förtroendevalda	20 983	21 703
	168 942	153 447
<i>Kostnader för löner</i>		
Löner för fastighetsskötsel	-	11 700
Sociala kostnader	184	1 534
Övriga personalkostnader	1 800	-
	170 926	166 681

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Byggnader	1 193 515	1 169 556
	1 193 515	1 169 556

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Övriga ränteintäkter, försäljning fondandelar	811	807
Summa	811	807

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	438 160	468 557
Övriga finansiella kostnader	510	69
Summa	438 670	468 626

Not 11 Årets resultat

	2020	2019
Årets resultat	138 170	219 583
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	42 033	207 634
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	180 203	427 217

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

Not 12 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	57 663 654	55 855 377
-Mark	2 434 700	2 434 700
-Års anskaffningar - korrigerad avskaffningsvärde Hissar 2 st	-489 196	1 813 869
-Fg års anskaffningar - Miljöhus	-	392 089
-Fg års utrangeringar - Hissar 2 st	-	-397 679
Summa ackumulerade anskaffningsvärde	59 609 158	60 098 356
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-12 230 477	-11 458 602
-Fg års utrangering - Hissar 2 st	-	397 679
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 193 515	-1 169 556
Summa ackumulerade avskrivningar	-13 423 992	-12 230 479
Redovisat värde vid årets slut	46 185 166	47 867 877
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1988):	38 206 000	38 206 000
Taxeringsvärde mark:	11 093 000	11 093 000

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		34 264
Omklassificeringar	-	-34 264
Renovering av tak	8 193	
Redovisat värde vid årets slut	8 193	-

Not 14 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	10 739	3 053
	10 739	3 053

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	62 905	61 674
Fastighetsservice/lokalvård	24 197	24 196
ComHem kabel-tv	24 055	24 052
Momsfordran	6 386	2 982
	117 543	112 904

Not 16 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankkonto Handelsbanken	1 521 583	1 521 583
	1 521 583	1 521 583

Not 17 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Fondbehållning vid årets början	3 844 753	4 052 386
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-42 033	-207 633
Fondbehållning vid årets slut	3 802 720	3 844 753

Not 18 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
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
Swedbank	2023-05-25	1,115%	8 125 000	8 625 000
Swedbank	2024-06-19	1,06%	8 000 000	-
Totala skulder på bokslutsdagen			30 485 500	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			28 485 500	29 485 500
Totala skulder på bokslutsdagen			30 485 500	31 485 500
Avgår kortfristig del			-	-17 125 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			30 485 500	14 360 500

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	-	17 125 000
	-	17 125 000

Not 20 Övriga skulder

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Personalens källskatt	43 865	42 192
Upplupna arbetsgivaravgifter	17 801	21 587
Momsskuld	3 291	7 504
	64 957	71 283

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Räntor	16 499	2 147
Förutbetalda avgifter/hyror	385 954	368 993
Borevision	9 700	9 200
El	51 024	38 202
Fjärrvärme	78 418	68 831
Snöröjning	10 483	9 007
Övrigt	9 788	22 080
	561 866	518 460

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	3 800 000	3 800 000
Varav i eget förvar	-3800000	-3800000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	-	-

Föreningen har kommunal borgen.

Eventalförpliktelser

Inga

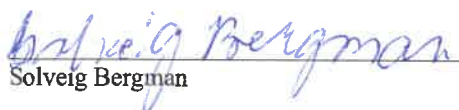
Inga

Boden 2021-03-01


Ann-Sofie Lökvist



Hans Holmqvist



Staffan Norén


Solveig Bergman


Helena Backman

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-01-09


Brita Fredriksson
Av föreningen vald revisor


Pia Andersson
BoRevision AB
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 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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 revisionssed 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 Kungsbron 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 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 revisionssed 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 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 9/14 2021



Pia Andersson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Brita Fredriksson
Av föreningen vald revisor



Jenny Sundqvist
Av Bodens Kommun
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 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, 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 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 föreningen 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 försämrar 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.