



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB:s Brf Midgård i Boden

798500-1333

2020-01-01 - 2020-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Midgård i Boden, 798500-1333 får härmed avge årsredovisning för 2020.

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 byggnader är belägna i kv. Boden 55:2 - 8 i Bodens kommun med adresser Jakobsgatan 3, 5, 7, 9, 11 och 13. Husen färdigställdes år 1978 för en sammanlagd produktionskostnad av 10 728 000 kronor.

Föreningen har sitt säte i Bodens kommun. Föreningen har mark som löper med tomträtt t.o.m. 2027-10-01.

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	<i>Antal</i>	<i>Yta m²</i>
3 rum och kök	42	3 465
4 rum och kök	7	707
Bostäder	49	4 172
Garageplatser	50	

Underhåll

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

Utfört underhåll och investeringar

1996	Ombyggnad husgavlar
2004	Ombyggnad fönster
2004	Bredband
2009	Ommålning av samtliga fasader
2009	Ombyggnad bastu, 1/3 av garageportarna utbytta
2010	Nytt hobbyrum, 1/3 av garageportarna utbytta
2011	1/3 av garageportarna utbytta
2011	Ombyggnad av genomfartsväg
2012	Reparation asfaltytor och dagvattenbrunnar
2013	Ombyggnad ventilation i relax- och tvättstugeavd.
2014	Reparation asfaltytor
2015	Byte fasad garage
2016	Ny återvinningsstation, installerat reningssystem av radiatorer, rasskydd på garage, ny fasadbelysning
2018	Asfaltering av Tånggatan, byte stuprör, målning husgavlar, byte takplåt vid skorstenar
2019	Ny tvättmaskin, nytt staket

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen:

- nytt digitalt bokningssystem för tvättstuga och bastu
- nytt torkskåp
- nya asfaltytor vid garage
- förbättring av gräsytor
- ny klätterställning till lekplats
- OVK-mätning

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2020-09-29. Då konstaterades att mindre snickeriarbeten på garagen ska göras, vissa stuprör och hängrännor måste åtgärdas, asfaltytor vid garage ska justeras, förbättringsmålning av hus på några ställen, garageportar behöver servas och justeras, byta ut delar av häck.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av vaktmästare och vicevärd och städningen av gemensamma utrymmen har utförts av medlemmarna själva.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen och avsättningen till underhållsfonden överensstämmer med planen. Under de närmaste åren planeras att trästaket ska bytas och målas, panel på delar av fastigheten ska bytas, byte av flaggstänger, byte av hängrännor, renovering av tvättstuga och övriga utrymmen i hus 9, undercentral ska servas.

Föreningen har under verksamhetsåret momsregistrerats sig då föreningen bedriver momspliktig försäljning av individuell mätt och debiterad el (IMD).

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2 % fr.o.m. 2013-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2021 och beslutat om höjda årsavgifter med 2% fr.o.m. 2021-01-01. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 559 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad tar föreningen ut en avgift om 10% av prisbasbeloppet per år av lägenhetsinnehavaren.

Årets avsättning till underhållsfond uppgår till 224 000 kr och sker enligt beslutad budget.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Astrid Sundström Lindström	ordförande
Ingela Eriksson	vice ordförande
Anna-Greta Wallmark	sekreterare
Leo Olsson	ledamot
Ida-Maria Jonsson	ledamot
Henry Lindström	ledamot
Göran Holmgren	ledamot
Nicklas Larsson	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för ledamöterna Astrid Sundström Lindström, Leo Olsson, Henry Lindström och Göran Holmgren.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Astrid Sundström Lindström, Ingela Eriksson, Anna-Greta Wallmark och Leo Olsson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Maud Larsson med Rasmus Joneland som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedningen har varit Terttu Drugge, Lena Joneland och Mattias Keskitalo Nilsson med Terttu Drugge som sammankallande.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Astrid Sundström Lindström samt Ingela Eriksson som suppleant.

Studie och fritidsverksamhet

Gårdsstädningen med avslutande grillning i mitten av maj lockade ut ett 20-tal boende. Trädgårdsgruppen har fortsatt att plantera, placera ut och sköta om sommarblommor. Drygt 20 medlemmar deltog vid ett medlemsmöte med grillning i slutet av oktober.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16. Vid stämman deltog 14 samt 2 via ombud medlemmar. Motion om att skaffa lekutrustning till lekplats var inkommen till stämman. Stämman beslutade att bifalla motionen.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Sappa
Administration	HSB Norr
El	Luleå energi, Bodens energi
Fjärrvärme	Bodenbo

Medlemsinformation

Under året har 2 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 57 (56) 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	2 560	2 558	2 558	2 556	2 567
Resultat efter fin.poster i tkr	254	143	-230	582	472
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	559	559	559	559	559
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	349	381	379	317	340
Låneskuld, kr/m2 totalyta	911	950	991	1 031	1 166
Genomsnittlig ränta lån i %	1,4	1,5	1,5	1,5	1,4
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	144	135	132	213	170
Sparande, kr/m2 totalyta *	188	151	148	212	-
Soliditet i %**	52	49	48	48	41

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 801 650 kr. Under året har föreningen amorterat 163 392 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 24 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	730 500	565 304	2 916 445	142 872
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-06-16			142 873	-142 872
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-189 653	189 653	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		224 000	-224 000	
Årets resultat				254 267
Vid årets slut	730 500	599 651	3 024 971	254 267

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	3 024 971
Årets resultat	254 266
Totalt att disponera	3 279 237

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	3 279 237
--------------------------------	------------------

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	2 559 588	2 557 530
Övriga rörelseintäkter	3	221	2 100
		<u>2 559 809</u>	<u>2 559 630</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-1 454 202	-1 590 287
Underhåll	5	-189 653	-158 586
Övriga externa kostnader	6	-27 410	-43 647
Personalkostnader	7	-237 461	-235 638
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-341 710	-327 266
		<u>-2 250 435</u>	<u>-2 355 424</u>
Rörelseresultat		309 374	204 206
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	198	120
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-55 305	-61 454
		<u>-55 107</u>	<u>-61 334</u>
Resultat efter finansiella poster		254 267	142 872
Resultat före skatt		254 267	142 872
Årets resultat	11	254 267	142 872

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	12,21	7 192 158	7 329 416
Inventarier	13	-	7 400
		<u>7 192 158</u>	<u>7 336 816</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>7 192 658</u>	<u>7 337 316</u>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 224	29
Avräkning HSB Norr ek för		1 672 550	1 506 824
Övriga fordringar	14	6 527	6 592
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	81 430	78 507
		<u>1 764 731</u>	<u>1 591 952</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 764 731</u>	<u>1 591 952</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>8 957 389</u>	<u>8 929 268</u>

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		730 500	730 500
Yttre underhållsfond	16	599 651	565 304
		<u>1 330 151</u>	<u>1 295 804</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 024 971	2 916 445
Årets resultat		254 267	142 872
		<u>3 279 238</u>	<u>3 059 317</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		4 609 389	4 355 121
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17,21	1 078 350	3 525 650
		<u>1 078 350</u>	<u>3 525 650</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	2 723 300	439 392
Leverantörsskulder		43 351	100 840
Aktuell skatteskuld		18 018	46 861
Övriga skulder	19	45 976	36 086
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	439 005	425 318
		<u>3 269 650</u>	<u>1 048 497</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 957 389	8 929 268

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 2,5% 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 småhus blir avgiften 8 349 kr/lgh för 2020, dock högst 0,75% av 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 ett skattemässigt underskott uppgående till 7 320 424 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	2 344 788	2 337 438
Hysesintäkter	90 000	92 100
Intäkter el*	11 566	15 400
Intäkter bredband	73 500	73 500
Intäkter kabel-tv	36 456	36 456
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	5 678	5 076
	<u>2 561 988</u>	<u>2 559 970</u>
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-2 400	-2 440
	<u>2 559 588</u>	<u>2 557 530</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 mm	221	2 100
	<u>221</u>	<u>2 100</u>

Not 4 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	44 427	12 470
Snöröjning och halkbekämpning	158 076	129 162
Reparationer	154 906	330 449
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	69 385	73 885
Uppvärmning	395 597	395 868
Vatten	42 948	58 438
Renhållning	75 312	72 509
Förvaltningskostnader	127 297	133 542
Försäkring	47 875	45 585
Tomträttsavgäld	104 040	104 040
Fastighetsskatt/avgift	124 147	124 147
Kommunikation och media		
Datakommunikation	73 500	73 500
Kabel-TV	36 692	36 692
	<u>1 454 202</u>	<u>1 590 287</u>

Not 5 Underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen - torkskåp/tvättmaskin	56 225	47 965
Utfört underhåll mark- markplanering	89 003	25 603
Utfört underhåll garage och parkering - asfaltering	44 425	85 018
	<u>189 653</u>	<u>158 586</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsmaterial, förbrukningsinventarier, hyror	580	7 299
Telefon och porto mm	1 380	1 434
Kundförluster	30	-
Resekostnader	200	-
Riskkostnader	1 297	1 655
Bolagsverket, årsredovisningar, bygglov mm	700	3 354
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	23 223	29 905
	<u>27 410</u>	<u>43 647</u>

Not 7 Personalkostnader

	2020	2019
Föreningen har inga anställda		
Vicevärd har varit Henry Lindström		
Vaktmästare har varit Leo Olsson		

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

<i>Kostnader för förtroendevalda</i>		
Styrelsearvoden enligt stämmobeslut	66 225	65 350
Vicevärd	66 192	66 192
Vaktmästare	49 380	49 380
Bilersättningar	912	954
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 150	1 075
Sociala kostnader	25 793	24 981
Möteskostnader inkl. årsstämma	1 776	1 486
	<u>212 428</u>	<u>209 418</u>

Kostnader för fastighetsskötsel

Löner för fastighetsskötsel	24 800	21 600
Sociala kostnader	33	2 484
Pensionskostnader	200	200
Övriga personalkostnader	-	1 936
	<u>237 461</u>	<u>235 638</u>

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Byggnader	334 310	319 866
Inventarier	7 400	7 400
	<u>341 710</u>	<u>327 266</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Övriga ränteintäkter	198	120
Summa	<u>198</u>	<u>120</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	55 085	61 454
Övriga finansiella kostnader	220	-
Summa	<u>55 305</u>	<u>61 454</u>

Not 11 Årets resultat

	2020	2019
Årets resultat	254 267	142 872
Reservering till yttre underhållsfond	-224 000	-175 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	189 653	158 586
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	219 920	126 458

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

Not 12 Byggnader

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	13 351 040	13 259 925
-Årets anskaffningar - leplatsutrustning	66 000	-
-Årets anskaffningar - bokningssystem	131 052	-
-Fg års anskaffningar - staket	-	91 115
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	13 548 092	13 351 040
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-6 021 624	-5 701 758
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-334 310	-319 866
Summa ackumulerade avskrivningar	-6 355 934	-6 021 624
Bokfört värde byggnader	7 192 158	7 329 416
Summa bokfört värde byggnader och mark	7 192 158	7 329 416
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1978):	12 945 000	12 945 000
Taxeringsvärde mark med tomträtt	4 018 000	4 018 000

Not 13 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	135 899	135 899
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	135 899	135 899
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-128 499	-121 099
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	-7 400	-7 400
Summa ackumulerade avskrivningar	-135 899	-128 499
Planenligt restvärde vid årets slut	-	7 400

Not 14 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	6 527	6 592
	6 527	6 592

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Tomträttsavgäld	26 012	26 012
Bredband	12 250	12 250
Sappa	9 161	9 195
Försäkringar	34 007	31 050
	81 430	78 507

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Fondbehållning vid årets början	565 304	548 890
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	224 000	175 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-189 653	-158 586
Fondbehållning vid årets slut	599 651	565 304

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2020-12-31	2019-12-31
Nordea Hypotek	2022-09-21	1,30%	1 110 150	1 141 950
Nordea Hypotek	2021-10-21	1,14%	276 000	282 000
Nordea Hypotek	2021-09-15	1,60%	1 100 000	1 140 000
Nordea Hypotek	2021-09-30	1,25%	1 315 500	1 401 092
Totala skulder på bokslutsdagen			3 801 650	3 965 042
Nästa års amortering			-163 392	-163 392
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-653 568	-653 568
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			2 984 690	3 148 082
Totala skulder på bokslutsdagen			3 801 650	3 965 042
Avgår kortfristig del			-2 723 300	-439 392
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			1 078 350	3 525 650

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	163 392	163 392
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	2 559 908	276 000
	2 723 300	439 392

Not 19 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	30 963	25 373
Upplupna arbetsgivaravgifter	15 013	10 713
	45 976	36 086

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

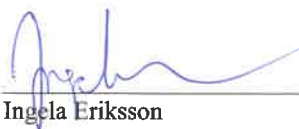
	2020-12-31	2019-12-31
Räntor	1 223	1 269
Förutbetalda avgifter/hyror	223 916	216 775
Borevision	9 750	9 460
El	8 708	9 061
Fjärrvärme	151 733	154 830
Vatten	12 837	12 548
Snöröjning	30 838	21 375

	439 005	425 318
Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser		
	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	7 099 400	7 099 400
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Boden 2021-^{03.23}.....



Astrid Sundström Lindström



Ingela Eriksson



~~Ann-Greta~~ Wallmark

Anna-




Leo Olsson



Ida-Maria Jonsson



Henry Lindström



Göran Holmgren



Nicklas Larsson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-^{04.06}.....



Maud Larsson

Av föreningen vald revisor



Richard Ohlsson

av HSBs Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Midgård i Boden, org.nr. 7985001333

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Midgård 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 revisions sed 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 Midgård 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 6/7 2021


Richard Ohlsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Maud Larsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING

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

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

Resultaträkningen

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

Balansräkningen

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

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla 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 (sk. privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder (i förekommande fall lokaler) i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (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 ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar.

Måste man vara medlem i föreningen?

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

Ägare

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 överlätas eller säljas.

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

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

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

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

Hur fungerar ekonomin?

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

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

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

Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?

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

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras 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 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 försöker att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli vräkt. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna årsavgifter mm genom panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas i överlåtelseavtalet; vem som är köpare och säljare, vilken 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.