



# ÅRSREDOVISNING 2020

**HSB:s Brf Mimer i Boden**  
798500-0442

**2020-01-01 - 2020-12-31**

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Mimer i Boden, 798500-0442 får härmed avge årsredovisning för 2020.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsföreningen har till ändamål att i bostadsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningens fastigheter är belägna i kv Mimer 11 i Bodens kommun med adresser Brännagatan 11, Kommendörsgatan 23. Husen färdigställdes år 1947 för en sammanlagd produktionskostnad av 897 000 kronor och innehåller 36 bostäder om 2 069,0 m<sup>2</sup> samt 6 lokaler om 114,5 m<sup>2</sup>. På föreningens fastigheter finns 13 motorvärmplatser. Föreningens säte är i Bodens Kommun.

Bostadsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Lägenhetstyp	Antal	Yta m <sup>2</sup>
1 rum och kök	6	243,0
2 rum och kök	18	951,5
3 rum och kök	12	874,5
Bostäder	36	2 069
Lokaler	6	114,5
Bilplatser med motorvärmare	13	

### Underhåll

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

#### Gjorda underhåll och investeringar

1990	Installationer och ombyggnationer	2013	Byte wc i tvättstuga
1999	Bastu	2014	Förbättring av uteplats och cykelparkering
2003	Bredbandsinstallation, Sopbod	2015	Montering av grillplats
2008	Stamreparation med Prolineteknik	2015	Målning av golv i källare och torkrum
2009	Bättringsmålning	2016	Investering postboxar
2010	Målning av trapphus 11 B pga klotter	2016	Yta för återvinning på markplan
2013	Reparation och målning sopbod	2019	Granitskivor till grund
		2020	Motorvärmarstolpar, reparation bastu/relax

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder:

- Byte av motorvärmastolpar
- Renovering bastu/relax
- Byte beredare
- Snörasskydd

Styrelsen har senast genomfört den stadgeenliga besiktningen 2020-09-30. Vid besiktningen framkom det att hänggrännorna är bristfälliga, mindre färgskavningar på golv i källare, nötta ledstänger i trapphusen, stort färgsläpp på 23 A.

Styrelsen uppdaterar årligen sin underhållsplan.

Inom de närmsta åren planerar styrelsen att:

- Byta fläktar i lägenheterna
- Rengöra IM-kanaler och badrumsfläktar
- Byte av värmeväxlare

### Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 1 % från 2014-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2021 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgick under 2020 till i genomsnitt 780 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 43 000 kr överensstämmer med budget.

Vid andrahandsupplåtelse tar föreningen ut en avgift av bostadsrättsinnehavaren på 2,5 % av prisbasbeloppet.

### Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Caroline Rönnerberg	ordförande från 210506
Lis Nordberg	ordförande tom 210118
Ingrid Granberg	ordförande 210118-210413
Henrik Olsson	vice ordförande
Anna-Karin Westerstrand	sekreterare
Lennart Ruumensaari	ledamot
Elisabeth Valdemarsson	utsedd av HSB Norr

Suppleanter  
Stefan Wahlberg

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för ledamöterna Henrik Olsson och Lennart Ruumensaari samt för suppleant Stefan Wahlberg.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Caroline Rönnerberg, Henrik Olsson, Lennart Ruumensaari och Anna-Karin Westerstrand, två i förening.

### Revisorer

Revisorer har varit Bo-Göran Skarpsvärd med Eva Berg som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

## Valberedning

Valberedning har varit Marie Ruumensaari och Lis Nordberg, med Marie Ruumensaari som sammankallande.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-08. Vid stämman deltog 18 medlemmar. Stämman skedde både fysiskt och via poströstning. På stämman behandlades ett antal motioner.

- Renovering av bastu, redan påbörjad av styrelsen.
- Önskemål av träningslokal - avslag av stämman.
- Nytt cykelställ, reparationsställ och kompressor . stämman biföll nytt cykelställ men avslag resten
- Ny mindre tvättmaskin och nya tvättider- stämman avslag
- Pallkragar på innergården, stämman avslag.
- Samlingslokal för medlemmarna - finns redan och information gavs

## Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representant i HSB Norrs distriktsstämma har varit vakanta.

## Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Com Hem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	TREAB
Lokalvård	TREAB
El	Luleå Energi och Bodens Energi
Fjärrvärme	Bodens Energi

## Medlemsinformation

Under året har 0 lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 39 (37) 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	1 686	1 710	1 716	1 710	1 709
Resultat efter fin.poster i tkr	-48	234	301	166	271
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	780	780	780	780	780
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	529	492	487	516	475
Låneskuld, kr/m2 totalyta	1 928	2 207	2 258	2 308	2 358
Genomsnittlig ränta lån i %	1,4	1,7	1,7	1,7	1,7
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	618	665	662	656	649
Sparande, kr/m2 totalyta*	158	212	241	180	-
Soliditet i %**	43,3	40,6	38,7	35,4	34,0

\*Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

\*\*Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 209 528 kr. Under året har föreningen amorterat 610 000 kr, 500 000 kr avser extra amortering och 110 000 avser den vanliga årliga amorteringen. Vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 38 år.

**Förändring i eget kapital**

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	43 045	1 452 514	1 805 311	234 489
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-06-08			234 489	-234 489
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-146 125	146 125	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		43 000	-43 000	
Årets resultat				-47 817
<b>Vid årets slut</b>	<b>43 045</b>	<b>1 349 389</b>	<b>2 142 925</b>	<b>-47 817</b>

**Resultatdisposition**

**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

Årets resultat

**Totalt att disponera**

*Belopp i kr*

2 142 925

-47 817

**2 095 108**

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

**Balanseras i ny räkning**

**2 095 108**

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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 686 259	1 709 914
Övriga rörelseintäkter	3	4 844	7 254
		<u>1 691 103</u>	<u>1 717 168</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-1 155 363	-1 074 216
Underhåll		-146 125	-
Övriga externa kostnader	5	-44 563	-28 962
Personalkostnader	6	-82 033	-69 284
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-246 613	-228 502
		<u>-1 674 697</u>	<u>-1 400 965</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>16 406</b>	<b>316 203</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	35	126
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-64 258	-81 840
		<u>-64 223</u>	<u>-81 714</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-47 817</b>	<b>234 489</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-47 817</b>	<b>234 489</b>
<b>Årets resultat</b>	10	<b>-47 817</b>	<b>234 489</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11,22	6 636 698	6 336 544
Inventarier	12	6 347	18 556
Pågående nyanläggningar och förskott	13	-	324 671
		<u>6 643 045</u>	<u>6 679 771</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 643 545</b>	<b>6 680 271</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10	4 128
Avräkning HSB Norr ek för		1 368 315	1 982 597
Övriga fordringar	14	6 091	569
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	38 969	47 466
		<u>1 413 385</u>	<u>2 034 760</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 413 385</b>	<b>2 034 760</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 056 930</b>	<b>8 715 031</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		43 045	43 045
Yttre underhållsfond	16	1 349 389	1 452 514
		<u>1 392 434</u>	<u>1 495 559</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 142 925	1 805 311
Årets resultat		-47 817	234 489
		<u>2 095 108</u>	<u>2 039 800</u>
<b>Eget kapital vid räkenskapsårets slut</b>		<b>3 487 542</b>	<b>3 535 359</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17,22	1 754 828	2 394 700
		<u>1 754 828</u>	<u>2 394 700</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	2 454 700	2 424 828
Leverantörsskulder		58 000	45 449
Aktuell skatteskuld		1 331	1 331
Fond för inre underhåll	19	63 991	65 383
Övriga skulder	20	34 780	25 086
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	201 758	222 895
		<u>2 814 560</u>	<u>2 784 972</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 056 930</b>	<b>8 715 031</b>



## **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 BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### *Materiella anläggningstillgångar*

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

### *Avskrivningar på byggnader*

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,8% 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 slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

### *Övriga tillgångar och skulder*

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

### *Intäktsredovisning*

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

### *Fastighetsskatt/kommunal avgift*

För flerbostadshus blir avgiften 1 429 kr/lgh för 2020, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas 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 procent. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 6 151 389 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	1 613 100	1 613 100
Hysesintäkter	51 480	73 830
Intäkter el	778	503
Intäkter kabel-tv	21 600	21 600
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	2 121	3 701
	<u>1 689 079</u>	<u>1 712 734</u>
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-2 820	-2 820
	<u>1 686 259</u>	<u>1 709 914</u>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	4 844	7 254
	<u>4 844</u>	<u>7 254</u>

**Not 4 Drift**

	2020	2019
Fastighetsskötsel	147 805	138 859
Snöröjning och halkbekämpning	60 675	27 868
Reparationer	53 119	58 476
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	118 515	111 864
Uppvärmning	247 607	262 360
Vatten	97 766	82 343
Renhållning	59 399	51 112
Förvaltningskostnader	233 401	208 912
Försäkring	28 794	27 147
Fastighetsskatt/avgift	31 438	31 438
Kommunikation och media		
Datakommunikation	58 500	55 500
Kabel-TV	18 344	18 337
	<u>1 155 363</u>	<u>1 074 216</u>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2020	2019
Förbrukningsmaterial och - inventarier	7 280	10 522
Telefon och porto	200	1 636
Kundförluster	4 083	
Inkassokostnader, juristkostnader	16 400	280
Bolagsverket, övrigt	1 800	1 678
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	14 800	14 846
	<u>44 563</u>	<u>28 962</u>

**Not 6 Personalkostnader**

	2020	2019
Vicevärd har varit TREAB		
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	59 367	48 300
Vicevärd	4 500	6 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 000	2 000
Sociala kostnader förtroendevalda	15 541	10 428
	<hr/> 81 408	<hr/> 66 728
<i>Kostnader för löner</i>		
Sociala kostnader		164
Övriga personalkostnader	625	2 392
	<hr/> 82 033	<hr/> 69 284

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2020	2019
Byggnader	234 404	216 296
Inventarier	12 209	12 206
	<hr/> 246 613	<hr/> 228 502

**Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2020	2019
Övriga ränteintäkter	35	126
<b>Summa</b>	<hr/> 35	<hr/> 126

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020	2019
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	64 247	81 840
Övriga finansiella kostnader	11	-
<b>Summa</b>	<hr/> 64 258	<hr/> 81 840

**Not 10 Årets resultat**

	2020	2019
Årets resultat	-47 817	234 489
Reservering till yttre underhållsfond	-43 000	-7 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	146 125	-
<b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b>	<hr/> 55 308	<hr/> 227 489

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

**Not 11 Byggnader och mark**

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	11 623 471	11 469 046
- Årets anskaffningar	534 558	-
-föregående års anskaffningar, granitplattor grund	-	154 425
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>12 158 029</b>	<b>11 623 471</b>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-5 312 867	-5 096 571
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-234 404	-216 296
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 547 271</b>	<b>-5 312 867</b>
Bokfört värde byggnader	6 610 758	6 310 604
Bokfört värde mark	25 940	25 940
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>6 636 698</b>	<b>6 336 544</b>
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1947):	7 688 000	7 688 000
Taxeringsvärde mark:	2 586 000	2 586 000

**Not 12 Inventarier**

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	69 528	69 528
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>69 528</b>	<b>69 528</b>
Vid årets början	-50 972	-38 766
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	-12 209	-12 206
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-63 181</b>	<b>-50 972</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>6 347</b>	<b>18 556</b>

**Not 13 Pågående nyanläggningar**

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	324 671	-
motorvärmare, bastu/relax 2020	209 887	-
Byte motorvärmare. Klart 2020. Beräknad kostnad ca 340 000 kr	-	324 671
Aktivering 2020	-534 558	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>324 671</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	5 833	300
Skattekonto	258	269
	<b>6 091</b>	<b>569</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	20 507	18 540
Com Hem	4 587	4 586
Telenor	13 875	13 875
TREAB	-	10 465
	<b>38 969</b>	<b>47 466</b>

**Not 16 Fond för yttre underhåll**

	2020-12-31	2019-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 452 514	1 445 514
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	43 000	7 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-146 125	0
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>1 349 389</b>	<b>1 452 514</b>

**Not 17 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank	2021-03-25	1,41 %	2 394 700	2 374 828
Swedbank	2023-03-24	1,36 %	1 814 828	2 444 700
Totala skulder på bokslutsdagen			4 209 528	4 819 528
Nästa års amortering			-110 000	-110 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-440 000	-440 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			3 659 528	4 269 528
Totala skulder på bokslutsdagen			4 209 528	4 819 528
Avgår kortfristig del			-2 454 700	-2 424 828
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>1 754 828</b>	<b>2 394 700</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	110 000	110 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	2 344 700	2 314 828
	<b>2 454 700</b>	<b>2 424 828</b>

**Not 19 Fond för inre underhåll**

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	65 383	66 763
Uttag under året	-1 392	-1 380
<b>Vid årets utgång</b>	<b>63 991</b>	<b>65 383</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	19 860	15 240
Upplupna arbetsgivaravgifter	14 980	9 846
Övriga kortfristiga skulder	-60	-
	<b>34 780</b>	<b>25 086</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Räntor	487	4 532
Förutbetalda avgifter/hyror	137 397	127 492
Borevision	9 450	9 450
El	10 779	9 734
Fjärrvärme	31 625	26 495
Renhållning	-	500
Övrigt	12 020	44 692
	<b>201 758</b>	<b>222 895</b>

**Not 22 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser**

	2020-12-31	2019-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	5 699 900	5 699 900
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>5 699 900</b>	<b>5 699 900</b>
<i>Eventualförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**Underskrifter**

Boden 2021-05-10



Caroline Rönberg



Henrik Olsson



Lennart Ruumensaari



Anna-Karin Westerstrand




Elisabeth Valdemarsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-21.



Bo-Göran Skarpsvärd  
Av föreningen vald revisor



**Anna Maria Christiansson**

BoRevision AB  
av HSB riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Mimer i Boden, org.nr. 7985000442

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Mimer i Boden för år 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Mimer 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 21 / 5 2021

  
Anna Maria Christiansson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

  
Bo-Göran Skarpsvärd

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 (bostadsrätthavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

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

### Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

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

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

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

#### **Vad är en bostadsrätt?**

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller 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, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration mm.

#### **Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?**

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

#### **Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?**

En bostadsrättsförening ska 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 bostadsrättsföreningen har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

#### **Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?**

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

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

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

#### **Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?**

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas i överlåtelseavtalet; vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses och priset. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättningarna att det står i