



ÅRSREDOVISNING

HSB:s Brf Mimer i Boden

798500-0442

2019-01-01 - 2019-12-31

TW



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Mimer i Boden, 798500-0442 får härmed avge årsredovisning för 2019.

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 m² samt 6 lokaler om 114,5 m². 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 ²
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	Stamreovering 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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen monterat granitskivor på grunden samt påbörjat byte av motorvärmarstolpar, vilket blir klart och slutredovisas under 2020.

Styrelsen har senast genomfört den stadgeenliga besiktningen 2019-05-07. Vid besiktningen framkom ett fåtal mindre fel som åtgärdas löpande.

Styrelsen uppdaterar årligen sin underhållsplan.

Inom de närmaste åren planerar styrelsen att renovera bastun samt måla stuprören.

TM

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 1 % from 2014-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2020 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgick under 2019 till i genomsnitt 780 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 7 000 kr överensstämmer med budget.

Vid andrahandsupplåtelse tar föreningen ut en avgift av bostadsrättsinnehavaren på 10 % av prisbasbeloppet.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Lis Nordberg	ordförande
Henrik Olsson	vice ordförande
Anna-Karin Westerstrand	sekreterare
Lennart Ruumensaari	ledamot
Elisabeth Valdemarsson	utsedd av HSB Norr

Suppleanter
Caroline Rönnberg

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för ledamöterna Lis Nordberg och Lennart Ruumensaari samt för suppleant Caroline Rönnberg.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Lis Nordberg, 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 Elisabeth Westerstrand och Britt Marie Bergholm, med Elisabeth Westerstrand som sammankallande.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21. Vid stämman deltog 17 medlemmar.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representant i HSB Norrs distriktsstämma har varit Lis Nordberg med Henrik Olsson som suppleant.

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 1 lägenheter överlåts. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 37 (39) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	1 710	1 716	1 710	1 709	1 700
Resultat efter fin.poster i tkr	234	301	166	271	283
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	780	780	780	780	780
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	492	487	516	475	450
Låneskuld, kr/m2 totalyta	2 207	2 258	2 308	2 358	2 409
Genomsnittlig ränta lån i %	1,7	1,7	1,7	1,7	1,9
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	665	662	656	649	641
Sparande, kr/m2 totalyta*	212	241	180	-	-
Soliditet i %**	40,6	38,7	35,4	34,0	31,2

*Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 819 528 kr. Under året har föreningen amorterat 110 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 44 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	1 445 514	1 511 088	301 223
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2019-05-21			301 223	-301 223
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-		
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		7 000	-7 000	
Årets resultat				234 489
Vid årets slut	43 045	1 452 514	1 805 311	234 489

TW

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	1 805 311
Årets resultat	234 489
Totalt att disponera	2 039 800

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **2 039 800**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

T.M.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 709 914	1 716 406
Övriga rörelseintäkter	3	7 254	71 708
		<u>1 717 168</u>	<u>1 788 114</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-1 074 216	-1 063 131
Övriga externa kostnader	5	-28 962	-38 582
Personalkostnader	6	-69 284	-74 952
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-228 502	-225 929
		<u>-1 400 965</u>	<u>-1 402 594</u>
Rörelseresultat		316 203	385 520
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	126	152
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-81 840	-84 449
		<u>-81 714</u>	<u>-84 297</u>
Resultat efter finansiella poster		234 489	301 223
Resultat före skatt		234 489	301 223
Årets resultat	10	234 489	301 223

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	6 336 544	6 398 415
Inventarier	12	18 556	30 762
Pågående nyanläggningar och förskott	13	324 671	-
		<u>6 679 771</u>	<u>6 429 177</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		6 680 271	6 429 677
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 128	4 050
Aktuell skattefordran		-	5 670
Avräkning HSB Norr ek för		1 982 597	2 045 586
Övriga fordringar	14	569	269
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	47 466	46 399
		<u>2 034 760</u>	<u>2 101 974</u>
Summa omsättningstillgångar		2 034 760	2 101 974
SUMMA TILLGÅNGAR		8 715 031	8 531 651

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		43 045	43 045
Yttre underhållsfond	16	1 452 514	1 445 514
		<u>1 495 559</u>	<u>1 488 559</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 805 311	1 511 088
Årets resultat		234 489	301 223
		<u>2 039 800</u>	<u>1 812 311</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		3 535 359	3 300 870
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17,22	2 394 700	4 819 528
		<u>2 394 700</u>	<u>4 819 528</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	2 424 828	110 000
Leverantörsskulder		45 449	45 205
Aktuell skatteskuld		1 331	-
Fond för inre underhåll	19	65 383	66 763
Övriga skulder	20	25 086	29 940
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	222 895	159 345
		<u>2 784 972</u>	<u>411 253</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 715 031	8 531 651

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,8% 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 1 377 kr/lgh för 2019, 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 fr o m 2015 och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

TM

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Avgifter	1 613 100	1 613 100
Hysesintäkter	73 830	74 520
Intäkter el	503	-
Intäkter kabel-tv	21 600	21 600
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	3 701	10 006
	<u>1 712 734</u>	<u>1 719 226</u>
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-2 820	-2 820
	<u>1 709 914</u>	<u>1 716 406</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	7 254	71 708
	<u>7 254</u>	<u>71 708</u>

Not 4 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	138 859	136 150
Snöröjning och halkbekämpning	27 868	53 948
Reparationer	58 476	45 275
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	111 864	121 310
Uppvärmning	262 360	246 918
Vatten	82 343	75 995
Renhållning	51 112	54 200
Förvaltningskostnader	208 912	206 884
Försäkring	27 147	24 188
Fastighetsskatt/avgift	31 438	24 437
Kommunikation och media		
Datakommunikation	55 500	55 500
Kabel-TV	18 337	18 326
	<u>1 074 216</u>	<u>1 063 131</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsmaterial och - inventarier	10 522	2 586
Telefon och porto	1 636	1 669
Inkassokostnader bla	280	17 950
Bolagsverket, övrigt	1 678	900
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	14 846	15 477
	<u>28 962</u>	<u>38 582</u>

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Vicevärd har varit TREAD		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	48 300	59 100
Vicevärd	6 000	-

Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 000	2 000
Sociala kostnader förtroendevalda	10 428	13 852
	<u>66 728</u>	<u>74 952</u>

Kostnader för löner

Sociala kostnader	164	-
Övriga personalkostnader	2 392	-
	<u>69 284</u>	<u>74 952</u>

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019	2018
Byggnader	216 296	213 723
Inventarier	12 206	12 206
	<u>228 502</u>	<u>225 929</u>

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Övriga ränteintäkter	126	152
Summa	<u>126</u>	<u>152</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	81 840	84 424
Övriga finansiella kostnader	-	25
Summa	<u>81 840</u>	<u>84 449</u>

Not 10 Årets resultat

	2019	2018
Årets resultat	234 489	301 223
Reservering till yttre underhållsfond	-7 000	-14 000
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>227 489</u>	<u>287 223</u>

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

Not 11 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
- Vid årets början	11 469 046	11 469 047
- Årets anskaffningar, granitplattor grund	154 425	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	<u>11 623 471</u>	<u>11 469 047</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

- Vid årets början	-5 096 571	-4 882 848
- Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-216 296	-213 723
Summa ackumulerade avskrivningar	<u>-5 312 867</u>	<u>-5 096 571</u>

Bokfört värde byggnader	6 310 604	6 372 476
Bokfört värde mark	25 940	25 940
Summa bokfört värde byggnader och mark	<u>6 336 544</u>	<u>6 398 416</u>

Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1947):	7 688 000	5 871 000
Taxeringsvärde mark:	2 586 000	1 990 000

Not 12 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	69 528	69 528
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	69 528	69 528
Vid årets början	-38 766	-26 560
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	-12 206	-12 206
Summa ackumulerade avskrivningar	-50 972	-38 766
Planenligt restvärde vid årets slut	18 556	30 762

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	-	-
Byte motorvärmare. Klart 2020. Beräknad kostnad ca 340 000 kr	324 671	-
Redovisat värde vid årets slut	324 671	-

Not 14 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	300	-
Skattekonto	269	269
	569	269

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring	18 540	17 877
Com Hem	4 586	4 583
Telenor	13 875	13 875
TREAB	10 465	10 064
	47 466	46 399

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 445 514	1 431 514
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	7 000	14 000
Fondbehållning vid årets slut	1 452 514	1 445 514

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Swedbank	2020-03-25	1,41	2 444 700	2 494 700
Swedbank	2021-03-11	1,95	2 374 828	2 434 828
Totala skulder på bokslutsdagen			4 819 528	4 929 528
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			4 269 528	4 379 528
Totala skulder på bokslutsdagen			4 819 528	4 929 528
Avgår kortfristig del			-2 424 828	-110 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			2 394 700	4 819 528

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	110 000	110 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	2 314 828	-
	2 424 828	110 000

Not 19 Fond för inre underhåll

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Vid årets början	66 763	67 161
Uttag under året	-1 380	-398
Vid årets utgång	65 383	66 763

Not 20 Övriga skulder

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Personalens källskatt	15 240	16 680
Upplupna arbetsgivaravgifter	9 846	12 960
Övriga kortfristiga skulder	-	300
	25 086	29 940

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Räntor	4 532	4 645
Förutbetalda avgifter/hyror	127 492	96 296
Borevision	9 450	9 136
El	9 734	12 637
Fjärrvärme	26 495	28 347
Renhållning	500	500
Snöröjning	-	7 119
Övrigt	44 692	665
	222 895	159 345

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	5 699 900	5 699 900
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	5 699 900	5 699 900
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

TM

Underskrifter

Boden 2020-02-26


Lis Nordberg



Henrik Olsson


Lennart Ruumensaari


Anna-Karin Westerstrand


Elisabeth Valdemarsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-31


Bo-Göran Skarpsvärd
Av föreningen vald revisor


Tommy Mårtensson
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 2019.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 Mimer i Boden för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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:

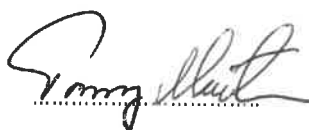
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

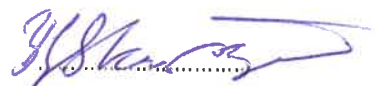
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 31/3 2020



Tommy Mårtensson

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