



# ÅRSREDOVISNING 2020

**HSB Brf Oden i Boden**

798500-0459

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

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Oden i Boden, 798500-0459 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.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Sigun 8 i Bodens Kommun. På fastigheten har under 1987 uppförts hus med adresserna Lilla Nygatan 5, 7, 9A, 9B och 9C och innehåller 42 bostadsrätter. På föreningens fastigheter finns 20 garageplatser och 20 parkeringar med eluttag för motorvärmare. Föreningen har sitt säte i Bodens kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad i IF. I föreningens fastighetsförsäkring ingår kollektivt bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Lägenhetstyp	Antal	Yta m <sup>2</sup>
2 rum och kök	18	1 160,0
3 rum och kök	18	1 464,0
4 rum och kök	6	658,9
Bostäder	42	3 282,9
Garageplatser	20	
Parkeringsplatser	20	

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

#### Gjorda investeringar och underhåll

2009	Byte tvättmaskin
2010	Ombyggnation innergård, ny armatur garage och soprum
2011	Besiktning garage
2012	Delvis utbyte takpannor, mellanväggar garage, nytt låssystem garage
2014	Byte av ventilation och värmeväxlare
2016	Underhåll av kvartersgården
2017	Ombyggnation av bastu till skyddsrum
2018	Byte av takpannor
2019	Asfaltering på innergården, byte av hängrännor

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen riktat lyktstolpar.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen i maj 2020. Vid besiktningen framkom inga brister.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

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

## Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 5% fr.o.m. 2013-07-01 med anledning av den förestående ventilationsombyggnaden. Styrelsen har fastställt budgeten för 2021 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 756 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Styrelsen beslutade att inte höja energiavgifterna för motorvärmarruttag. Den individuella mätningen av energiförbrukningen som föreningen nyttjat sedan flera år tillbaka innebär att varje hyresgäst faktureras egen förbrukning till självkostnadspris.

Årets avsättning till underhållsfond 33 000 kr överensstämmer med underhållsplanen. Vid andrahandsupplåtelse av bostad tar föreningen ut en avgift på 10% av prisbasbeloppet per år av lägenhetsinnehavaren.

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

## Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Thorsten Holmqvist	ordförande
Stig Ekman	ledamot
Maria Johansson	ledamot
Anders Eliasson	utsedd av HSB Norr

Suppleanter:

Ronny Stenman  
Tomas Ek

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Thorsten Holmqvist samt suppleanterna Ronny Stenman och Tomas Ek.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

## Firmatecknare

Firmatecknare har varit Thorsten Holmqvist, Stig Ekman och Maria Johansson, två i förening.

## Revisorer

Revisorer har varit Per Wickberg med Ivan Glanberg som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor. Bodens kommun har utsett Jenny Sundqvist till kommunal revisor.

## Valberedning

Valberedningen har varit Helena Toivonen och Greta Ekman, med Helena Toivonen som sammankallande.

## Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Thorsten Holmqvist samt Ronny Stenman som suppleant.

## Studie och fritidsverksamhet

På grund av Covid-19 har fritidsverksamheten legat nere. Föreningen brukar i vanliga fall anordna olika aktiviteter.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-11 Vid stämman deltog 12 medlemmar. Inga motioner hade inkommit till stämman.

### Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Com Hem
Administration	HSB Norr
El	Luleå energi, Boden energi
Fjärrvärme	Boden energi
Grönyteskötsel	TREAB

### Medlemsinformation

Under året har 3 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 57 (58) 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	2 590	2 601	2 609	2 599	2 594
Resultat efter fin.poster i tkr	729	641	606	640	666
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	756	756	756	756	756
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	324	338	325	330	307
Låneskuld, kr/m2 totalyta	4 300	4 469	4 597	4 734	4 870
Genomsnittlig ränta lån i %	1,6	1,9	2,1	2,1	2,1
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	284	274	265	281	270
Sparande, kr/m2 totalyta*	358	329	341	326	-
Soliditet i %**	37,1	34,3	31,9	29,3	26,7

\* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

\*\*Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 14 116 088 kr. Under året har föreningen amorterat 595 900kr, 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	1 423 004	900 924	4 902 233	640 791
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-05-11			640 791	-640 791
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-		
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		33 000	-33 000	
Årets resultat				729 473
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 423 004</b>	<b>933 924</b>	<b>5 510 024</b>	<b>729 473</b>

**Resultatdisposition**

	<i>Belopp i kr</i>
<b>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</b>	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	5 510 024
Årets resultat	<u>729 473</u>
<b>Totalt att disponera</b>	<b>6 239 497</b>

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>6 239 497</b>
--------------------------------	------------------

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	2 589 545	2 600 701
Övriga rörelseintäkter	3	8 040	13 466
		<u>2 597 585</u>	<u>2 614 167</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-1 064 279	-1 110 621
Övriga externa kostnader	5	-46 805	-60 895
Personalkostnader	6	-84 011	-84 394
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-444 551	-439 488
		<u>-1 639 646</u>	<u>-1 695 398</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>957 939</b>	<b>918 769</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	142	137
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-228 608	-278 115
		<u>-228 466</u>	<u>-277 978</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>729 473</b>	<b>640 791</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>729 473</b>	<b>640 791</b>
<b>Årets resultat</b>	10	<b>729 473</b>	<b>640 791</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	18 958 986	19 398 876
Inventarier	12	11 984	16 645
		<u>18 970 970</u>	<u>19 415 521</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>18 971 470</b>	<b>19 416 021</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkning HSB Norr ek för		4 117 358	3 467 769
Övriga fordringar	13	85	64
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	60 493	59 282
		<u>4 177 936</u>	<u>3 527 115</u>
<i>Kassa och bank</i>	15	5 982	8 673
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 183 918</b>	<b>3 535 788</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>23 155 388</b>	<b>22 951 809</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		1 423 004	1 423 004
Yttre underhållsfond	16	933 924	900 924
		<u>2 356 928</u>	<u>2 323 928</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 510 024	4 902 233
Årets resultat		729 473	640 791
		<u>6 239 497</u>	<u>5 543 024</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>8 596 425</b></u>	<u><b>7 866 952</b></u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17,22	9 512 964	8 330 240
		<u>9 512 964</u>	<u>8 330 240</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	4 603 124	6 342 632
Leverantörsskulder		62 068	54 426
Aktuell skatteskuld		19 863	11 101
Fond för inre underhåll	19	6 108	6 108
Övriga skulder	20	38 975	42 231
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	315 861	298 119
		<u>5 045 999</u>	<u>6 754 617</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>23 155 388</b></u>	<u><b>22 951 809</b></u>



## **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 1,7% 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 med 1% på taxeringsvärdet.

### *Inkomstskatt*

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4%.

### *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	2 481 012	2 481 012
Hysesintäkter	90 915	90 038
Intäkter el*	13 596	24 312
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	4 022	5 339
	<u>2 589 545</u>	<u>2 600 701</u>

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

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar m.m.	8 040	13 466
	<u>8 040</u>	<u>13 466</u>

**Not 4 Drift**

	2020	2019
Fastighetsskötsel	74 848	115 523
Snöröjning och halkbekämpning	71 559	73 870
Reparationer	35 906	63 465
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	102 003	103 065
Uppvärmning	257 909	273 734
Vatten	144 842	123 924
Renhållning	72 429	68 207
Förvaltningskostnader	113 540	107 259
Försäkring	43 308	35 830
Fastighetsskatt/avgift	63 038	60 854
Kommunikation och media		
Datakommunikation	63 000	63 000
Kabel-TV	21 897	21 890
	<u>1 064 279</u>	<u>1 110 621</u>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2020	2019
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier, mm	26 036	27 160
Telefon och porto mm	3 214	3 191
Resekostnader	-	597
Bolagsverket, övrigt	700	1 000
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	16 855	28 947
	<u>46 805</u>	<u>60 895</u>

**Not 6 Personalkostnader**

Vicevärd har varit Stig Ekman 2020 2019

**Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter**

*Kostnader för förtroendevalda*

Arvoden enligt stämmobeslut	30 200	35 000
Vicevärd	32 000	32 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	1 000	1 000
Sociala kostnader förtroendevalda	12 055	13 391
	75 255	81 391

*Kostnader för fastighetskötsel*

Övriga personalkostnader, möteskostnader	8 756	3 003
	<b>84 011</b>	<b>84 394</b>

**Not 7 Avskrivningar**

	<i>2020</i>	<i>2019</i>
Byggnader	439 890	432 472
Inventarier	4 661	7 016
	<b>444 551</b>	<b>439 488</b>

**Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<i>2020</i>	<i>2019</i>
Övriga ränteintäkter	142	137
<b>Summa</b>	<b>142</b>	<b>137</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<i>2020</i>	<i>2019</i>
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	228 566	278 115
Övriga finansiella kostnader	42	-
<b>Summa</b>	<b>228 608</b>	<b>278 115</b>

**Not 10 Årets resultat**

	<i>2020</i>	<i>2019</i>
Årets resultat	729 473	640 791
Reservering till yttre underhållsfond	-33 000	-31 000
<b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b>	<b>696 473</b>	<b>609 791</b>

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>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	24 964 242	24 552 088
-Fg års anskaffningar - hänggrännor	-	131 856
-Fg års anskaffningar - asfaltering	-	280 298
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>24 964 242</b>	<b>24 964 242</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-6 242 457	-5 809 985
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-439 890	-432 472
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 682 347</b>	<b>-6 242 457</b>
Bokfört värde byggnader	18 281 895	18 721 785
Bokfört värde mark	677 091	677 091
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>18 958 986</b>	<b>19 398 876</b>
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1987):	16 776 000	16 776 000
Taxeringsvärde mark:	4 230 000	4 230 000

**Not 12 Inventarier**

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	96 077	80 384
Fg års anskaffningar - släpvagn	-	15 693
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>96 077</b>	<b>96 077</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-79 432	-72 416
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	-4 661	-7 016
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-84 093</b>	<b>-79 432</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>11 984</b>	<b>16 645</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	22	64
Momsfordran	63	-
	<b>85</b>	<b>64</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	44 518	43 308
Bredband	10 500	10 500
Com Hem kabel-tv	5 474	5 474
	<b>60 492</b>	<b>59 282</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa	5 982	8 673
	<b>5 982</b>	<b>8 673</b>

**Not 16 Fond för yttre underhåll**

	2020-12-31	2019-12-31
Fondbehållning vid årets början	900 924	869 924
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	33 000	31 000
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>933 924</b>	<b>900 924</b>

**Not 17 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank	2021-01-25	1,92%	4 180 456	4 350 456
Swedbank	2024-03-25	1,59%	4 293 320	4 415 988
Swedbank	2025-02-25	1,26	5 642 312	5 906 428
Totala skulder på bokslutsdagen			14 116 088	14 672 872
Nästa års amortering			-592 668	-592 668
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 796 528	-1 796 528
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			11 726 892	12 283 676
Totala skulder på bokslutsdagen			14 116 088	14 672 872
Avgår kortfristig del			-4 603 124	-6 342 632
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>9 512 964</b>	<b>8 330 240</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	592 668	592 668
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	4 010 456	5 749 964
	<b>4 603 124</b>	<b>6 342 632</b>

**Not 19 Fond för inre underhåll**

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	6 108	12 449
Uttag under året	-	-6 341
<b>Vid årets slut</b>	<b>6 108</b>	<b>6 108</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	26 920	28 840
Upplupna arbetsgivaravgifter	12 055	13 391
	<b>38 975</b>	<b>42 231</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Räntor	35 537	39 232
Förutbetalda avgifter/hyror	221 231	194 739
Borevision	9 500	9 500
El	10 295	10 322
Fjärrvärme	32 998	30 723
Snöröjning	6 300	13 603
	<b>315 861</b>	<b>298 119</b>


**Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	<u>15 652 000</u>	<u>15 652 000</u>
	<b>15 652 000</b>	<b>15 652 000</b>
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

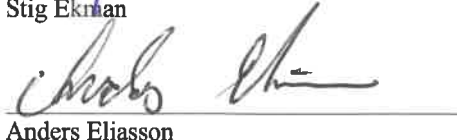
**Underskrifter**

Boden 2021-<sup>13.18</sup>.....


  
Thorsten Holmqvist

  
Stig Ekman

  
Maria Johansson

  
Anders Eliasson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-<sup>04.12</sup>.....

  
Per Wickberg  
Av föreningen vald revisor

  
Richard Ohlsson  
av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
Jenny Sundqvist  
Av Bodens Kommun utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Oden i Boden, org.nr. 7985000459

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

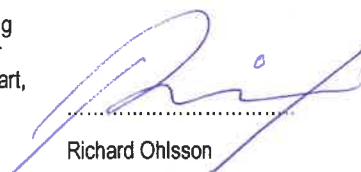
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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 12/4 2021



Richard Ohlsson  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Per Wickberg  
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/anspråktagande 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

### Drift kostnader

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.

### Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

### 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

*Bo*

skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

#### **Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?**

En äkta bostadsrättsförening (s.k. privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder (i förekommande fall lokaler) i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (s.k. oäkta bostadsföretag) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag. En förenklad beskrivning av skattereglerna i ett privatbostadsföretag är att det endast beskattas för resultat som inte hör till fastigheten. Övriga inkomster och utgifter beskattas inte. Medlemmarna i privatbostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten. En oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter medlemmarna i ett oäkta bostadsföretag beskattas för hyresförmån av att bo i fastigheten. För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive oäkta bostadsföretag och deras respektive medlemmar hänvisas till Skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar".

#### **Vad är en bostadsrätt?**

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrätthavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

#### **Måste man vara medlem i föreningen?**

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

#### **Ägare**

Bostadsrätthavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrätthavaren äger en andel i föreningen och har nyttjanderätt till lägenheten utan tidsbegränsning. Bostadsrätten kan överlåtas eller säljas.

#### **Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?**

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

Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka olika frågor styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman. Den valda styrelsen ansvarar sedan för skötseln av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen. I din lägenhet avgör du om och det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

#### **Hur fungerar ekonomin?**

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

#### **Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?**

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, 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 bostadsrätthavare 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 bostadsrätthavaren 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 bostadsrätthavare 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?**