



ÅRSREDOVISNING

HSB:s Brf Sanden i Boden

798500-0517

2019-01-01 - 2019-12-31

TM



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Sanden i Boden, 798500-0517 får härmed avge årsredovisning för 2019.

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 Talgoxen 23 med adressen Kyrkgatan 29. Husen färdigställdes år 1953 och innehåller 24 bostäder om 1 167 m² samt en lokal om 83,5 m². Föreningen har sitt säte i Bodens kommun. Föreningen samnyttjar med Brf Talgoxen 30 bilmotorvärmplatser i Samfällighetsföreningen Bromsen.

Bostadsrättsföreningen 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	111
2 rum och kök	15	847,5
3 rum och kök	3	208,5
Bostäder	24	1 167
Lokaler	1	84

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

- 1981 Fjärrvärme installeras, fasader plåtbekläs och tilläggsisoleras
- 1983 Nytt sophus
- 1984 Nya entrédörrar
- 1988 Nytt plåttak
- 1990 Nya elledningar i samtliga lägenheter och utrymmen
- 1992 Stambyte, fönsterbyte 3-glas
- 1995 Byte samtliga balkonger
- 1996 Byte lägenhetsdörrar
- 2003 Målning gemensamhetslokal
- 2004 Bredband
- 2010 Målning husfasad, uppförande brotak, inköp torkskåp/luftmixdon
- 2011 Målning tvättstuga, slipat golv torkrum, nya brotak, uppgradering Com Hem (3 hål) samtliga lgh
- 2013 Ny tvättmaskin
- 2014 Ny uteplats, nya överbyggnader på två trappnedgångar, bytt plåtfasad på gaveln
- 2015 Utvändig målning delar av fasaden
- 2017 Isolering vind, byte tvättmaskin, brandsäkerhetsåtgärder
- 2018 Ny torktumlare

TM

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2019-10-11. Vid besiktningen konstaterades vissa brister som föreningen själva kunde åtgärda.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen följande större åtgärder.

- Bygga av cykelboda
- Ta i bruk nya postboxar

Ekonomi

Senast årsavgifterna höjdes var 2019-01-01 med 2 %. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2020 och beslutat att inte höja årsavgifterna. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt till 630 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 52 000 kr överensstämmer med budget.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 5% av prisbasbeloppet/år av lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Bia Lundberg	ordförande
Fredrik Viking	vice ordförande
Karin Mattsson	sekreterare
Nicholas Granberg	utsedd av HSB Norr

Suppleanter
Stefan Andersson

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Bia Lundberg, Fredrik Viking, Karin Mattsson och Stefan Andersson.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Bia Lundberg, Fredrik Viking, Nicholas Granberg och Karin Mattsson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Rolf Öhlund med Bo-Johnny Lindmark som suppleant, valda av föreningen samt av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Magnus Granström har fungerat som valberedning.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Bia Lundberg samt Karin Mattsson som suppleant.

TM

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-03. Vid stämman deltog 10 medlemmar.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Kabel-TV	Com Hem
Administration	HSB Norr
Fastighetskötsel	TREAB
El	Luleå Energi, Bodens Energi
Fjärrvärme	Bodens Energi

Medlemsinformation

Under året har 6 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 25 (26) 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	790	758	719	718	722
Resultat efter fin.poster i tkr	150	45	-35	80	62
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	630	617	617	617	617
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	402	411	394	401	411
Låneskuld, kr/m2 totalyta	602	642	682	722	762
Genomsnittlig ränta lån i %	2,4	2,4	2,4	2,4	2,5
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	773	732	738	795	729
Sparande, kr/m2 totalyta*	159	120	108	-	-
Soliditet i %**	61,8	57,5	54,6	55,3	51,8

*Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 753 069 kr. Under året har föreningen amorterat 50 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 15 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	43 290	915 425	553 227	44 697
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2019-06-03			44 697	-44 697
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-		
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		52 000	-52 000	
Årets resultat				150 339
Vid årets slut	43 290	967 425	545 924	150 339

TW

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

Årets resultat

Totalt att disponera

Belopp i kr

545 924

150 339

696 263

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning

696 263

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

TM

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	790 294	758 146
Övriga rörelseintäkter	3	11 447	8 008
		<u>801 741</u>	<u>766 154</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-503 411	-514 676
Underhåll	5	-	-57 250
Övriga externa kostnader	6	-22 560	-22 767
Personalkostnader	7	-58 470	-58 595
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-48 069	-48 066
		<u>-632 510</u>	<u>-701 353</u>
Rörelseresultat		169 231	64 801
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-18 892	-20 104
		<u>-18 892</u>	<u>-20 104</u>
Resultat efter finansiella poster		150 339	44 697
Resultat före skatt		150 339	44 697
Årets resultat	10	150 339	44 697

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	1 721 622	1 769 691
Pågående nyanläggningar och förskott	12	36 985	-
		<u>1 758 607</u>	<u>1 769 691</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		1 759 107	1 770 191
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 163	1
Aktuell skattefordran		-	146
Avräkning HSB Norr ek för		981 944	904 671
Övriga fordringar	13	41	40
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	19 173	29 523
		<u>1 002 321</u>	<u>934 381</u>
<i>Kassa och bank</i>	15	38	2 859
Summa omsättningstillgångar		1 002 359	937 240
SUMMA TILLGÅNGAR		2 761 466	2 707 431

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		43 290	43 290
Yttre underhållsfond	16	967 425	915 425
		<u>1 010 715</u>	<u>958 715</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		545 924	553 227
Årets resultat		150 339	44 697
		<u>696 263</u>	<u>597 924</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		1 706 978	1 556 639
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	22 17	-	753 069
		<u>-</u>	<u>753 069</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	753 069	50 000
Leverantörsskulder		15 869	14 535
Aktuell skatteskuld		4 297	-
Fond för inre underhåll	19	153 890	216 821
Övriga skulder	20	22 469	22 681
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	104 894	93 686
		<u>1 054 488</u>	<u>397 723</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 761 466	2 707 431

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 0,9% 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 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 procent.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut från 2015 och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Avgifter	734 892	720 468
Intäkter kabel-tv	60 768	60 768
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	10 223	3 634
	<u>805 883</u>	<u>784 870</u>

Avgår

Avsättning för fond för inre underhåll	-15 589	-26 724
	<u>790 294</u>	<u>758 146</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	11 447	8 008
	<u>11 447</u>	<u>8 008</u>

Not 4 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	60 577	76 324
Snöröjning och halkbekämpning	-	6 075
Reparationer	756	22 024
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	14 391	15 355
Uppvärmning	154 672	153 140
Vatten	55 763	47 159
Renhållning	24 318	24 095
Förvaltningskostnader	95 898	78 563
Försäkring	15 232	13 724
Fastighetsskatt/avgift	19 026	14 583
Kommunikation och media		
Datakommunikation	1 500	2 673
Kabel-TV	61 278	60 961
	<u>503 411</u>	<u>514 676</u>

Not 5 Underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll installationer, torktumlare 2018	-	57 250
	<u>-</u>	<u>57 250</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmtrl	8 225	1 641
Telefon och porto, kontorsmateriel mm	40	1 069
Resekostnader	-	103
Riskkostnader	180	180
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	1 900	7 697
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	12 215	12 077
	<u>22 560</u>	<u>22 767</u>

Not 7 Personalkostnader

	2019	2018
Vicevärd har varit TREAB		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	48 400	42 646
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	1 500	3 000
Sociala kostnader förtroendevalda	7 499	9 063
	<u>57 399</u>	<u>54 709</u>
Övriga personalkostnader	1 071	3 886
	<u>58 470</u>	<u>58 595</u>

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019	2018
Byggnader	48 069	48 066
	<u>48 069</u>	<u>48 066</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	18 892	20 104
Summa	<u>18 892</u>	<u>20 104</u>

Not 10 Årets resultat

	2019	2018
Årets resultat	150 339	44 697
Reservering till yttre underhållsfond	-52 000	-51 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-	57 250
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>98 339</u>	<u>50 947</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	5 367 727	5 367 727
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	<u>5 367 727</u>	<u>5 367 727</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-3 620 766	-3 572 700
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-48 069	-48 066
Summa ackumulerade avskrivningar	<u>-3 668 835</u>	<u>-3 620 766</u>
Bokfört värde byggnader	1 698 892	1 746 961
Bokfört värde mark	22 730	22 730
Summa bokfört värde byggnader och mark	<u>1 721 622</u>	<u>1 769 691</u>
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1963):	4 966 000	3 775 000
Taxeringsvärde mark:	1 449 000	1 086 000

Not 12 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	-	-
Postboxar. Beräknas klart 2020, kostnad ca 33 000 kr	33 272	-
Cykelbod. Beräknas klart 2020, kostnad ca 120 000 kr.	3 713	-
Redovisat värde vid årets slut	36 985	-

Not 13 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	41	40
	41	40

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring	-	9 923
Sophämtning	-	585
Kabel-TV	15 397	15 319
Bredband	-	-
Fastighetsservice	3 776	3 696
	19 173	29 523

Not 15 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	38	2 859
	38	2 859

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Fondbehållning vid årets början	915 425	921 675
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	52 000	51 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-	-57 250
Fondbehållning vid årets slut	967 425	915 425

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	Ränte konv. datum	Ränta	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	2020-06-17	2,41	753 069	803 069
Totala skulder på bokslutsdagen			753 069	803 069
Nästa års amortering			-50 000	-50 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-200 000	-200 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			503 069	553 069
Totala skulder på bokslutsdagen			753 069	803 069
Avgår kortfristig del			-753 069	-50 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			-	753 069

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	50 000	50 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	703 069	-
	<u>753 069</u>	<u>50 000</u>

Not 19 Fond för inre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	216 821	228 680
Årets avsättning	15 589	26 724
Uttag under året	-78 520	-38 583
Vid årets utgång	153 890	216 821

Not 20 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	14 970	13 498
Upplupna arbetsgivaravgifter	7 499	9 063
Övriga kortfristiga skulder	-	120
	<u>22 469</u>	<u>22 681</u>

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntor	151	161
Förutbetalda avgifter/hyror	74 698	64 209
Borevision	9 450	9 135
El	1 404	1 452
Fjärrvärme	16 003	17 666
Övrigt	3 188	1 063
	<u>104 894</u>	<u>93 686</u>


Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	4 686 000	4 686 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	4 686 000	4 686 000
Eventalförpliktelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

TM

Underskrifter

Boden 2020-^{04.02}.....


Bia Lundberg



Karin Mattsson


Fredrik Viking


Nicholas Granberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-^{04.21}.....


Rolf Ohlund
Av föreningen vald revisor


Tommy Mårtensson
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Sanden i Boden, org.nr. 7985000517

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Sanden 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 revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 Sanden 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 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. 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 revisionsssed 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 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 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.

Gunnarsbyn den 21/4 2020



Tommy Märter:sson

Rolf Öhlund

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

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 överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

Måste man vara medlem i föreningen?

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

Ägare

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

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

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

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

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

Hur fungerar ekonomin?

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

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, 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.