



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Sandidan i Boden

716415-8250

2019-01-01 - 2019-12-31

TM



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Sandidan i Boden, 716415-8250 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 byggnader är belägna i kv. Bodforsen 2:27 i Bodens kommun med adresser Dammgränd 1-74. Under år 2019 har föreningen friköpt marken av kommunen efter att den löpt på tomträtt. Husen färdigställdes år 1986 för en sammanlagd produktionskostnad av 40 784 934 kronor och innehåller 74 bostäder om 7 799 m² med tillhörande garage. På föreningens fastigheter finns 24 bilmotorvärmplatser. Föreningens säte är i Bodens Kommun.

Bostadsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

<i>Föreningens lägenheter fördelas enligt följande:</i>	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
2 rum och kök 68,5 kvm	4	274,0
3 rum och kök 82,5 kvm	14	1 155,0
3 rum och kök 97,5 kvm	4	390,0
3 rum och kök 108,5 kvm	8	868,0
4 rum och kök 109,5 kvm	16	1 752,0
4 rum och kök 120 kvm	28	3 360,0
Bostäder	74,0	7 799,0

Underhåll

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

Gjorda underhåll och investeringar

2003	Installation ytterarmatur
2006	Installation extra uttag kabel-tv samt installation kameraövervakning
2008	Installation fjärrvärme
2009	Upprustning lekpark, ny häck, nytt golv i kv-gård samt golv/väggmatta i bastu
2010	Målning av garage, kvartersgård och fristående bodar
2011	Fasadmålning , belysning av platå samt grusning av uppställningsplatser
2012	Asfaltering parkering, nya grusgångar, sensorbelysning vid garagen
2013	Byte trossbotten, montering rasskydd, installation av 4 elmätare
2014	Byte trossbotten förråd, samt byte cirkulationspump kvartersgård
2015	Byte ventilationsaggregat och ny kameraövervakning
2016	Nya lekställningar
2017	Återbyggnad 10 st. garage efter brand, nya parkeringsplatser, nya takskjutsportar, ny VVC-pump
2018	Nya takrasskydd, åtgärdade kryppgrunder samt avfuktare
2019	Friköpt tomtmark

TM

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen friköpt tomtmark från kommunen.

Styrelsen genomför den stadgeenliga besiktningen kontinuerligt. Senast den genomfördes var 27 maj 2019. Vid besiktningen konstaterades att det fanns mindre småfix samt att det fanns träd som behövdes tas ner.

Styrelsen uppdaterar årligen den webbaserade underhållsplanen och avsättning sker enligt plan.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2% fr.o.m. 2018-01-01. Årsavgifterna uppgick under året till 610kr/m². Fr.o.m. 2016-01-01 betalas självkostnadspris för fjärrvärme och varmvatten, som för året var 0,66 kr/MWh för fjärrvärme och 40,4 kr/m³ för varmvatten. Styrelsen har fastställt budgeten för 2020 och beslutat om oförändrade årsavgifter samt oförändrade avgifter för fjärrvärme och varmvatten. Hyran för bilplatser är från 150 kr/månad. Elförbrukning för garage och p-platser debiteras med 1,5 kr/kWh.

Avsättningen till underhållsfonden med 165 000 kr stämmer överens med underhållsplanen.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Alf Stenlund	ordförande
Solveig Henriksson	ledamot
Ulrika Waara	ledamot
Inger Stenmark	ledamot
Britt-Inger Brännvall	ledamot
Jenny Lundberg	ledamot
Pär Nordberg	utsedd av HSB Norr

Suppleanter:

Helena Backman	utsedd av HSB Norr
----------------	--------------------

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för ledamöterna Alf Stenlund, Ulrika Waara och Inger Stenmark.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Alf Stenlund, Solveig Henriksson, Ulrika Waara och Jenny Lundberg, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Britta Andersson Holmqvist vald av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Camilla Vähäjärvi och Helene Bhur med Camilla Vähäjärvi som sammankallande.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Solveig Henriksson med Alf Stenlund som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls #Föreningsstämma. På stämman deltog 22 medlemmar. Inga motioner var inkomna till stämman.

TM

Väsentliga avtal

Avtalstyp

Datakommunikation, telefoni
Digital-TV
Administration
Områdesskötsel
Elhandel
Fjärrvärme

Leverantör

ComHem
ComHem
HSB Norr
Hanséns bil och maskin, Park kompaniet. Södra Bredåkers entreprenad
Luleå energi
Bodens Energi

Medlemsinformation

Under året har 6 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 113 (110) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer 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	5 614	5 641	5 465	5 507	5 408
Resultat efter fin.poster i tkr	802	545	715	537	871
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	610	610	598	598	598
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	304	327	271	264	261
Låneskuld, kr/m2	4 567	4 095	4 312	4 529	4 728
Genomsnittlig ränta lån i %	2,2	2,7	2,9	3,3	3,5
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	401	380	367	414	396
Sparande, kr/m2 totalyta*	290	257	368	-	-
Soliditet i %**	31,2	32,4	30,5	29,0	27,0

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 35 615 000 kr. Under året har föreningen amorterat 1 719 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 21 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	2 456 934	2 960 084	9 761 864	545 358
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2019-05-08			545 358	-545 358
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-		
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		165 000	-165 000	
Årets resultat				802 454
Vid årets slut	2 456 934	3 125 084	10 142 222	802 454

TW

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

Belopp i kr

10 142 222

Årets resultat

802 454

Totalt att disponera

10 944 676

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning

10 944 676

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	5 613 576	5 641 451
Övriga rörelseintäkter	3	-	4 405
		<u>5 613 576</u>	<u>5 645 856</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-2 369 003	-2 550 137
Underhåll	5	-	-58 125
Övriga externa kostnader	6	-58 222	-57 784
Personalkostnader	7	-181 426	-159 282
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 458 860	-1 402 160
		<u>-4 067 511</u>	<u>-4 227 488</u>
Rörelseresultat		1 546 065	1 418 368
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	726	715
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-744 337	-873 725
		<u>-743 611</u>	<u>-873 010</u>
Resultat efter finansiella poster		802 454	545 358
Resultat före skatt		802 454	545 358
Årets resultat	11	802 454	545 358

TW

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	12	50 710 921	46 629 118
Inventarier	13	23 688	44 741
		<u>50 734 609</u>	<u>46 673 859</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		50 735 109	46 674 359
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		169	-
Avräkning HSB Norr ek för		1 687 101	1 426 746
Övriga fordringar	14	291	580
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	412 718	389 700
		<u>2 100 279</u>	<u>1 817 026</u>
<i>Kassa och bank</i>	16	71 679	72 327
Summa omsättningstillgångar		2 171 958	1 889 353
SUMMA TILLGÅNGAR		52 907 067	48 563 712

T.M.

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		2 456 934	2 456 934
Yttre underhållsfond	17	3 125 084	2 960 084
		<u>5 582 018</u>	<u>5 417 018</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		10 142 222	9 761 864
Årets resultat		802 454	545 358
		<u>10 944 676</u>	<u>10 307 222</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		16 526 694	15 724 240
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	18,22	28 034 000	21 385 000
		<u>28 034 000</u>	<u>21 385 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	7 581 000	10 549 000
Leverantörsskulder		64 367	179 764
Aktuell skatteskuld		94 018	74 163
Övriga skulder	20	50 022	55 506
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	556 966	596 039
		<u>8 346 373</u>	<u>11 454 472</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 907 067	48 563 712

TW

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 -80 år och sker i snitt med 2,4% på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Övriga tillgångar och skulder

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

Intäktsredovisning

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

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För småhus blir avgiften 8 049 kr/lgh för 2019, dock högst 0,75% av taxeringsvärdet på bostäder.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4%. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 28 705 190 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	4 756 536	4 756 536
Hysesintäkter	43 200	43 200
Intäkter el	501 165	528 265
Intäkter vatten	99 607	99 221
Intäkter bredband	141 192	141 192
Intäkter kabel-tv	57 720	57 720
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	14 156	15 417
	<u>5 613 576</u>	<u>5 641 551</u>
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-	-100
	<u>5 613 576</u>	<u>5 641 451</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Försäkringsersättningar, bonus, övriga intäkter m.m.	-	4 405
	<u>-</u>	<u>4 405</u>

Not 4 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	122 254	146 759
Snöröjning och halkbekämpning	137 584	154 477
Reparationer	356 823	341 453
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	161 239	164 608
Uppvärmning	728 309	682 745
Vatten	8 363	5 198
Renhållning	138 226	140 194
Övrigt	588	575
Förvaltningskostnader	181 505	229 183
Försäkring	100 917	93 999
Tomträttsavgäld	37 998	155 400
Fastighetsskatt/avgift	188 827	227 355
Kommunikation och media		
Datakommunikation	145 779	158 124
Kabel-TV	60 591	50 067
	<u>2 369 003</u>	<u>2 550 137</u>

Not 5 Underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll huskropp utvändigt - hängrännor	-	58 125
	<u>-</u>	<u>58 125</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsmaterial och - inventarier	5 694	17 617
Telefon och porto m.m.	8 385	6 810
Risk- och juridiskakostnader	14 664	910
Bolagsverket, årsredovisningar, gåvor	3 279	5 760
Förenings- och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	26 200	26 687
	<u>58 222</u>	<u>57 784</u>

Not 7 Personalkostnader

	2019	2018
Vicevärd har varit Hans Edholm		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för förtroendevalda</i>		
Styrelsearvoden enligt stämmobeslut	82 000	66 500
Vicevärd	62 919	60 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 000	2 000
Sociala kostnader förtroendevalda	24 716	26 294
Möteskostnader inkl. årsstämma	8 290	3 238
Utbildning	1 501	1 250
	181 426	159 282

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019	2018
Byggnader	1 437 807	1 379 804
Inventarier	21 053	22 356
	1 458 860	1 402 160

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Övriga ränteintäkter	726	715
Summa	726	715

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	744 047	873 725
Övriga finansiella kostnader	290	-
Summa	744 337	873 725

Not 11 Årets resultat

	2019	2018
Årets resultat	802 454	545 358
Reservering till yttre underhållsfond	-165 000	-153 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-	58 125
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	637 454	450 483

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

TM

Not 12 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	60 126 935	58 821 020
-Årets anskaffningar - avfuktare krypprunder	-	1 158 027
-Årets anskaffningar - nya motorvärmplatser	-	147 888
Summa akkumulerade anskaffningsvärde byggnader	60 126 935	60 126 935
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-13 497 817	-12 118 013
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 437 807	-1 379 804
Summa akkumulerade avskrivningar	-14 935 624	-13 497 817
Bokfört värde byggnader	45 191 311	46 629 118
Bokfört värde mark	5 519 610	-
Summa bokfört värde byggnader och mark	50 710 921	46 629 118
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1986):	22 470 000	22 470 000
Taxeringsvärde mark:	7 844 000	-
Taxeringsvärde mark med tomträtt	-	7 844 000

Not 13 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	111 767	211 476
Årets utrangeringar	-	-99 709
Summa akkumulerade anskaffningsvärden	111 767	111 767
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-67 026	-144 379
Årets utrangering	-	99 709
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	-21 053	-22 356
Summa akkumulerade avskrivningar	-88 079	-67 026
Planenligt restvärde vid årets slut	23 688	44 741

Not 14 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	-	291
Skattekontot	291	289
	291	580

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring	106 973	100 917
Arrende uppställningsplats	598	588
Tomträttsavgäld	-	38 850
Kabel-tv/datakommunikation	50 763	50 388
Uppl. intäkter enhetsmättn. fjärrvärme	217 512	163 438
Uppl. intäkter enhetsmättn. varmvatten	34 457	33 158
Övrigt	2 415	2 361
	412 718	389 700

Not 16 Bank

	2019-12-31	2018-12-31
Företagskonto Sparbanken Nord	70 217	71 717
Sparkapitalkonto Swedbank	1 462	610
	<u>71 679</u>	<u>72 327</u>

Not 17 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Fondbehållning vid årets början	2 960 084	2 865 209
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	165 000	153 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-	-58 125
Fondbehållning vid årets slut	3 125 084	2 960 084

Not 18 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2019-12-31	2018-12-31
Sparbanken Nord	2021-08-27	2,42%	1 470 000	2 310 000
Swedbank	2025-03-25	1,93%	5 373 000	-
Swedbank	2023-05-25	2,29%	7 000 000	7 000 000
Sparbanken Nord	2020-09-27	2,29%	2 745 000	2 805 000
Swedbank	2024-02-23	1,86%	8 857 000	9 069 000
Sparbanken Nord	2020-05-27	2,32%	3 590 000	4 030 000
Sparbanken Nord	2021-11-27	2,25%	6 580 000	6 720 000
Totala skulder på bokslutsdagen			35 615 000	31 934 000
Nästa års amortering			-1 746 000	-1 480 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			<u>-4 254 000</u>	<u>-4 878 000</u>
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			29 615 000	25 576 000
Totala skulder på bokslutsdagen			35 615 000	31 934 000
Avgår kortfristig del			<u>-7 581 000</u>	<u>-10 549 000</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			28 034 000	21 385 000

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	1 746 000	1 480 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	5 835 000	9 069 000
	<u>7 581 000</u>	<u>10 549 000</u>

Not 20 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	26 825	22 050
Upplupna arbetsgivaravgifter	16 977	17 296
Övriga kortfristiga skulder	-	16 160
	<u>43 802</u>	<u>55 506</u>

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntor	56 125	68 978
Förutbetalda avgifter/hyror	382 186	371 036
Borevision	9 293	8 893
El	18 227	20 150
Fjärrvärme	77 694	79 390
Snöröjning	19 661	40 675
Övrigt	-	6 917
	<u>563 186</u>	<u>596 039</u>


Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder

Fastighetsinteckningar	46 951 000	38 328 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

TM


Boden 2020-^{03.17}.....

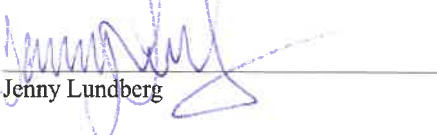

Alf Stenlund


Solveig Henriksson


Ulrika Waara



Inger Stermark

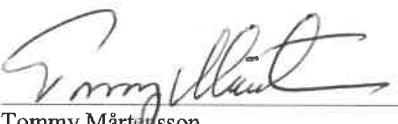

Britt-Inger Brännvall


Jenny Lundberg


Pär Nordberg

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-^{03.26}.....


Britta Andersson Hölmqvist
Av föreningen vald revisor


Tommy Mårtensson
Av HSBs Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Sandidan i Boden, org.nr. 7164158250

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Sandidan 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. Revisoremas 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 revisionssed 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. 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 Sandidan 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionssed 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 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 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 26/3 2020



Tommy Mårtensson

Britta Andersson Holmqvist

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 (t.ex. fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar m.m.). Föreningens skulder består av fastighetslån samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder m.m.).

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 (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 öakta 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 öakta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter medlemmarna i ett öakta bostadsföretag beskattas för hyresförmån av att bo i fastigheten. För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive öakta 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 m.m.

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 sköt på så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningen medlemmar väljer. En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt 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.