



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Sandidan i Boden

716415-8250

2020-01-01 - 2020-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Sandidan i Boden, 716415-8250 får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens 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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen beslutat att byta garageportar till samtliga garage. Bytet av portarna sker under våren 2021 och beräknas uppgå till 1,1 msek. Föreningen har även köpt in nya postlådor.

Styrelsen genomför den stadgeenliga besiktningen kontinuerligt. Senast den genomfördes var 28 maj 20. Vid besiktningen konstaterades att det fanns mindre underhåll som behövdes göras för ökad trivsel.

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 2021 och beslutat om oförändrade årsavgifter med ökade avgifter för fjärrvärme och varmvatten. Ny debitering fr.o.m. 2020-01-01 är 0,69 kr/kWh för fjärrvärme och 42,4 kr/m³ varmvatten. Hyran för bilplatser är från 150 kr/månad.

Avsättningen till underhållsfonden med 280 000 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
Helena Backman	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för ledamöterna Solveig Henriksson, Jenny Lundberg och Britt-Inger Brännvall.

Styrelsen har under året hållit 12 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 2020-04-21. På stämman deltog 20 medlemmar. Inga motioner var inkomna till stämman.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation, telefoni	ComHem
Digital-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Områdesskötsel	Hanséns bil och maskin, Södra Bredåkers entreprenad
Elhandel	Luleå Energi
Fjärrvärme	Bodens Energi

Medlemsinformation

Under året har 7 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 112 (113) 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

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	5 417	5 614	5 641	5 465	5 507
Resultat efter fin.poster i tkr	749	802	545	715	537
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	610	610	610	598	598
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	276	304	327	271	264
Låneskuld, kr/m2	4 380	4 567	4 095	4 312	4 529
Genomsnittlig ränta lån i %	2,0	2,2	2,7	2,9	3,3
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	437	401	380	367	414
Sparande, kr/m2 totalyta*	287	290	257	368	-
Soliditet i %**	33,0	31,2	32,4	30,5	29,0

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 34 158 000 kr. Under året har föreningen amorterat 1 456 600 kr, 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	2 456 934	3 125 084	10 142 222	802 454
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-04-21			802 454	-802 454
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-		
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		280 000	-280 000	
Årets resultat				749 206
Vid årets slut	2 456 934	3 405 084	10 664 676	749 206

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	10 664 676
Årets resultat	<u>749 206</u>
Totalt att disponera	11 413 882

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	11 413 882
--------------------------------	-------------------

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>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 417 214	5 613 576
Övriga rörelseintäkter	3	56 798	-
		<u>5 474 012</u>	<u>5 613 576</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-2 149 941	-2 369 003
Övriga externa kostnader	5	-216 115	-58 222
Personalkostnader	6	-189 844	-181 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 485 775	-1 458 860
		<u>-4 041 675</u>	<u>-4 067 511</u>
Rörelseresultat		1 432 337	1 546 065
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	639	726
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-683 770	-744 337
		<u>-683 131</u>	<u>-743 611</u>
Resultat efter finansiella poster		749 206	802 454
Resultat före skatt		749 206	802 454
Årets resultat	10	749 206	802 454

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11,22	49 273 112	50 710 921
Inventarier	12	244 853	23 688
Pågående nyanläggningar och förskott	13	37 500	-
		<u>49 555 465</u>	<u>50 734 609</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		49 555 965	50 735 109
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		339	169
Avräkning HSB Norr ek för		2 142 003	1 687 101
Övriga fordringar	14	6 061	291
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	349 487	412 718
		<u>2 497 890</u>	<u>2 100 279</u>
<i>Kassa och bank</i>	16	247 563	71 679
Summa omsättningstillgångar		2 745 453	2 171 958
SUMMA TILLGÅNGAR		52 301 418	52 907 067

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</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	3 405 084	3 125 084
		<u>5 862 018</u>	<u>5 582 018</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		10 664 676	10 142 222
Årets resultat		749 206	802 454
		<u>11 413 882</u>	<u>10 944 676</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		17 275 900	16 526 694
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	22 18	26 692 800	28 034 000
		<u>26 692 800</u>	<u>28 034 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	7 465 600	7 581 000
Leverantörsskulder		203 409	64 367
Aktuell skatteskuld		36 441	94 018
Övriga skulder	20	49 037	43 802
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	578 231	563 186
		<u>8 332 718</u>	<u>8 346 373</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 301 418	52 907 067

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 10-20% 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 småhus blir avgiften 8 349 kr/lgh för 2020, 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 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	4 756 536	4 756 536
Hysesintäkter	43 200	43 200
Intäkter el och värme*	341 504	501 165
Intäkter vatten*	84 298	99 607
Intäkter bredband	135 864	141 192
Intäkter kabel-tv	43 290	57 720
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	12 522	14 156
	<u>5 417 214</u>	<u>5 613 576</u>
<i>Avgår</i>		
	<u>5 417 214</u>	<u>5 613 576</u>

*Fr.o.m. 2020-01-01 har föreningen tagit ut moms på individuellt mätt och debiterad värme och varmvatten. Föreningen har minskat debiteringen för fjärrvärme med motsvarande momspåslag.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Försäkringsersättningar, bonus, övriga intäkter m.m.	56 798	-
	<u>56 798</u>	<u>-</u>

Not 4 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	80 958	122 254
Snöröjning och halkbekämpning	147 044	137 584
Reparationer	305 667	356 823
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	158 441	161 239
Uppvärmning	624 267	728 309
Vatten	5 783	8 363
Renhållning	143 931	138 226
Övrigt	1 198	588
Förvaltningskostnader	183 953	181 505
Försäkring	106 973	100 917
Tomträttsavgäld		37 998
Fastighetsskatt/avgift	203 524	188 827
Kommunikation och media		
Datakommunikation	132 165	145 779
Kabel-TV	56 037	60 591
	<u>2 149 941</u>	<u>2 369 003</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Garageplatser extern, förbrukningsmtrl	13 557	5 694
Telefon och porto mm	9 012	8 385
Resekostnader	940	-
Kundförluster	319	-
Riskkostnader	83 083	14 664
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	82 775	3 279
Förenings- och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	26 429	26 200
	<u>216 115</u>	<u>58 222</u>

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Vicevärd har varit Hans Edholm		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	80 500	82 000
Vicevärd	71 754	62 919
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 000	2 000
Sociala kostnader	25 220	24 716
Övriga arvoden	5 000	-
	<u>184 474</u>	<u>171 635</u>
<i>Kostnader för löner</i>		
Övriga personalkostnader	5 370	8 291
	<u>189 844</u>	<u>179 926</u>

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Byggnader	1 437 809	1 437 807
Inventarier	47 966	21 053
	<u>1 485 775</u>	<u>1 458 860</u>

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Övriga ränteintäkter	639	726
Summa	<u>639</u>	<u>726</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	683 031	744 047
Övriga finansiella kostnader	739	290
Summa	<u>683 770</u>	<u>744 337</u>

Not 10 Årets resultat

	2020	2019
Årets resultat	749 206	802 454
Reservering till yttre underhållsfond	-280 000	-165 000
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>469 206</u>	<u>637 454</u>

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	60 126 935	60 126 935
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	60 126 935	60 126 935
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-14 935 624	-13 497 817
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 437 809	-1 437 807
Summa ackumulerade avskrivningar	-16 373 433	-14 935 624
Bokfört värde byggnader	43 753 502	45 191 311
Bokfört värde mark	5 519 610	5 519 610
Summa bokfört värde byggnader och mark	49 273 112	50 710 921
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1986):	22 470 000	22 470 000
Taxeringsvärde mark:	7 844 000	7 844 000

Not 12 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	111 767	111 767
Årets anskaffningar - postlådor	269 131	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	380 898	111 767
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-88 079	-67 026
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	-47 966	-21 053
Summa ackumulerade avskrivningar	-136 045	-88 079
Planenligt restvärde vid årets slut	244 853	23 688

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Garageportar	37 500	-
Redovisat värde vid årets slut	37 500	-

Not 14 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Momsfordran	5 956	-
Skattekontot	105	291
	6 061	291

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	123 899	106 973
Arrende uppställningsplats	-	598
Kabel-tv/datakommunikation	30 241	50 763
Uppl. intäkter enhetsmät. fjärrvärme	166 951	217 512
Uppl. intäkter enhetsmät. varmvatten	28 396	34 457
Övrigt	-	2 415
	349 487	412 718

Not 16 Bank

	2020-12-31	2019-12-31
Företagskonto Sparbanken Nord	68 492	70 217
Sparkapitalkonto Swedbank	1 462	1 462
Kapitalkonto LF Bank	177 609	-
	247 563	71 679

Not 17 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Fondbehållning vid årets början	3 125 084	2 960 084
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	280 000	165 000
Fondbehållning vid årets slut	3 405 084	3 125 084

Not 18 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2020-12-31	2019-12-31
Sparbanken Nord	2021-08-27	2,42%	630 000	1 470 000
Swedbank	2025-03-25	1,93%	5 319 000	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
Swedbank	2024-02-23	1,86%	8 645 000	8 857 000
Sparbanken Nord	2020-05-27	2,32%	-	3 590 000
Sparbanken Nord	2021-11-27	2,25%	6 440 000	6 580 000
Lämförsäkringar Bank	2022-06-30	1,42%	3 439 400	-
Swedbank	2026-09-25	1,19%	2 685 000	-
Totala skulder på bokslutsdagen			34 158 400	35 615 000
Nästa års amortering			-955 600	-1 746 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-2 142 400	-4 254 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			31 060 400	29 615 000
Totala skulder på bokslutsdagen			34 158 400	35 615 000
Avgår kortfristig del			-7 465 600	-7 581 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			26 692 800	28 034 000

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	955 600	1 746 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	6 510 000	5 835 000
	7 465 600	7 581 000

Not 20 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	29 900	26 825
Upplupna arbetsgivaravgifter	19 137	16 977
	49 037	43 802

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntor	45 866	56 125
Förutbetalda avgifter/hyror	400 634	382 186
Borevision	9 500	9 293
El	17 621	18 227
Fjärrvärme	88 900	77 694
Snöröjning	15 710	19 661
	<u>578 231</u>	<u>563 186</u>

Not 22 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser


	2020-12-31	2019-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	46 951 000	46 951 000
Eventualförpliktelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>


Boden 2021-03 02

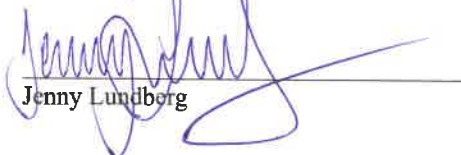

Alf Stenlund



Solveig Henriksson


Ulrika Waara



Inger Stenmark



Britt-Inger Brännvall


Jenny Lundborg


Helena Backman

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-03 09


Britta Andersson Holmqvist
Av föreningen vald revisor


Anna Maria Christiansson
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 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 Sandidan 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Boden den 9/3 2021

Anna Maria Christiansson

Britta Andersson

BoRevision AB
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 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 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 med 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.