



ÅRSREDOVISNING

HSB:s Brf Alen i Boden

798500-0418

2019-01-01 - 2019-12-31

TM



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Alen i Boden, 798500-0418 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.

Föreningens fastigheter är belägna i kv Alen 10, 12 och 13 samt Boden 52:9 i Bodens kommun med adresser Drottninggatan 21, Margaretagatan 2 och Åkargränd 1. Husen färdigställdes år 1960 för en sammanlagd produktionskostnad av 8 049 000 kronor och innehåller 120 bostäder om 8 713,5 m² samt 12 lokaler om 1 151 m², varav 136 m² avser en bostadsrättslokal. Föreningen har sitt säte i Bodens kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
1 rum och kök	4	176
2 rum och kök	32	1 960
3 rum och kök	65	4 783
4 rum och kök	19	1 794,5
Bostäder	120	8 713,5
Lokaler	12	1 151
Garageplatser:	54	
Bilplatser med motorvärmare:	57	

Underhåll

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

Gjorda underhåll och investeringar

1996-2001	Installationer, soprum, hissar
2002	Cykelrum och installationer
2006	Nyanläggning parkering
2007	Relining
2010	Garageportsbyte, ny uteplats/grillplats
2011	Belysning/motorvärmarstolpar parkering, staket B-hus, plattsättning, renovering gräsytor ombyggn. sopboda, ny tvättmaskin
2012	Nya armaturer i garaget, nya fläktmotorer i alla 3 husen
2013	Plattläggning, byte rökluckor
2013-2015	Ventilationsombyggnad
2015	Nya alliancefläktar, renovering tvättstuga, ny tvättmaskin, torktumlare och torkskåp
2016	Målning cykelrum, byte tvättmaskin samt byte entrédörrsparti hus A
2017	Relining källare i alla hus, ny övernattningslägenhet, anlagt boulebana
2018	Övernattningsrum färdigställt, ny tvättmaskin, målat källargolv
2019	LED-belysning i trapphusen, påbörjat nybyggnad av balkonger

TM

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Bytt ut trapphusbelysning i alla hus till LED-belysning med tidsinställning
- Påbörjat nybyggnad av balkonger. Föreningen röstade på extra föreningsstämma igenom att bygga nya balkonger. Balkongerna är större än de balkonger som suttit tidigare och är även inglasade. Projektet påbörjades under hösten 2019 och pågår i 3 etapper. Etapp 1 slutbesiktigades i december 2019, etapp 2 slutbesiktigades i februari 2020. Etapp 3 påbörjas i mars 2020 och beräknas vara klart till innan sommaren 2020. Föreningen har anlitat Balco som leverantör och montör av balkongerna och HSB Norr som projektledare. Investeringen beräknas att uppgå till ca 23 000 000 kr.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen i maj 2019 då framkom att dörren till sopboden, trapphusbelysningarna och den exteriöra belysningen behöver ersättas samt att ventilationstrummor på A- och B-husets tak behöver utredas vidare. HSB och företaget som installerade trummorna ska utreda bristerna som är föremål för garantiåtgärder. Dörren till sopboden samt trapphusbelysningen är utbytt.

Föreningen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen byte av exteriörbelysning, målning av trapphus, asfaltering, reparation av garageuppfarten samt iordningställande av innergården efter balkongbyggnationen.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 12 % fr.o.m. 2014-01-01. Höjningen av årsavgifterna med 12% var nödvändig p.g.a. ventilationsombyggnaden. Styrelsen har fastställt budgeten för 2020 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 518 kr/m² bostadslägenhetsyta. Fr.o.m. juli 2019 tar föreningen ut en balkongavgift om 350 kr/månad för de bostadsrätter som har balkong. Bredband ingår i månadsavgiften.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift om 10% av prisbasbeloppet per år av lägenhetsinnehavaren.

Årets avsättning till underhållsfond uppgår till 326 000 kr och sker enligt beslutad budget.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Ulf Larsson	ordförande
Björn Innala	vice ordförande
Michaela Strömberg	sekreterare
Patrik Johansson	ledamot
Lena Sellin-Öberg	ledamot
Margareta Fredriksson	ledamot
Helena Backman	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för ledamöterna Ulf Larsson, Patrik Johansson och Margareta Fredriksson.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Ulf Larsson, Björn Innala, Michaela Strömberg och Patrik Johansson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Hans Grönberg med Carin Bergensten som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor. Hans Grönberg har avgått under året.

24

Valberedning

Valberedning har varit Christer Westberg, Madelene Isaksson och Jennie Lindgren med Christer Westberg som sammankallande. Madelene Isaksson har avgått i januari 2020.

Studie- och fritidsverksamhet

Ansvariga för studie- och fritidsverksamheten har Lena Sellin-Öberg och Margareta Fredriksson varit. Föreningen har genomfört 2 grillkvällar, surströmmingsmiddag samt julbord.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representant i HSB Norrs distriktsstämma har varit Michaela Strömberg med Lena Sellin-Öberg som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-03. Vid stämman deltog 35 medlemmar, varav 30 st. var röstberättigade. Inga motioner var inkomna till stämman.

Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma hölls 2019-04-10 angående att bygga 116 st. nya balkonger. På stämman deltog 94 röstberättigade, 92 röstade för förslaget och 2 röstade emot. Samtyckte har dock erhållits av samtliga medlemmar därefter. Byggnationen av de nya balkongerna har påbörjats under hösten 2019.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel /lokalvård	TREAB
Elhandel	Bodens Energi
Fjärrvärme	Bodens Energi

Medlemsinformation

Under året har 12 (6) lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 159 (161) 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	5 915	5 661	5 667	5 657	5 672
Resultat efter fin.poster i tkr	975	1 096	991	1 247	1 674
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	518	518	518	518	518
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	346	339	345	301	308
Låneskuld, kr/m2 totalyta	3 272	1 273	1 292	1 460	1 483
Genomsnittlig ränta lån i %	1,6	1,9	2,0	2,3	2,9
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	285	252	224	212	195
Sparande, kr/m2 totalyta*	168	186	184	-	-
Soliditet i %**	28	47	43	39	35

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 32 276 686kr. Under året har föreningen amorterat 279 376 kr. Föreningen avser att amortera 681 376 kr årligen, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 48 år.

Q4

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	349 545	2 488 775	8 019 413	1 095 708
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2019-06-03			1 095 708	-1 095 708
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-		
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		326 000	-326 000	
Årets resultat				975 205
Vid årets slut	349 545	2 814 775	8 789 121	975 205

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	8 789 121
Årets resultat	975 205
Totalt att disponera	9 764 326

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **9 764 326**

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>
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	2	5 914 583	5 660 591
Övriga rörelseintäkter	3	30 776	28 071
		<u>5 945 359</u>	<u>5 688 662</u>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Drift	4	-3 417 305	-3 340 021
Underhåll	5	-	-53 700
Övriga externa kostnader	6	-395 760	-126 606
Personalkostnader	7	-185 129	-147 225
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-682 663	-682 031
		<u>-4 680 857</u>	<u>-4 349 584</u>
Rörelseresultat		1 264 502	1 339 078
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	367	276
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-289 664	-243 646
		<u>-289 297</u>	<u>-243 370</u>
Resultat efter finansiella poster		975 205	1 095 708
Resultat före skatt		975 205	1 095 708
Årets resultat	11	975 205	1 095 708

T/M

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	20 566 190	21 151 707
Inventarier	13	6 314	8 419
Pågående nyanläggningar och förskott		12 788 957	-
		<u>33 361 461</u>	<u>21 160 126</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för	14	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		33 361 961	21 160 626
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		30 907	15
Aktuell skattefordran		-	5 146
Avräkning HSB Norr ek för		12 940 595	4 266 007
Övriga fordringar	15	8 949	8 948
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	60 485	123 330
		<u>13 040 936</u>	<u>4 403 446</u>
<i>Kassa och bank</i>	17	21 868	22 218
Summa omsättningstillgångar		13 062 804	4 425 664
SUMMA TILLGÅNGAR		46 424 765	25 586 290

TM

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		349 545	349 545
Yttre underhållsfond	18	2 814 775	2 488 775
		<u>3 164 320</u>	<u>2 838 320</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 789 121	8 019 413
Årets resultat		975 205	1 095 708
		<u>9 764 326</u>	<u>9 115 121</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		12 928 646	11 953 441
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	19,24	28 266 310	10 320 900
		<u>28 266 310</u>	<u>10 320 900</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	20	4 010 376	2 235 162
Leverantörsskulder		124 979	141 425
Aktuell skatteskuld		27 518	-
Fond för inre underhåll	21	266 803	292 980
Övriga skulder	22	61 926	63 819
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	738 207	578 563
		<u>5 229 809</u>	<u>3 311 949</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 424 765	25 586 290

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 -120 år och sker i snitt med 1,9% på anskaffningsvärdet.

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%. Föreningen har inget underskottsavdrag att utnyttja.

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 budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

TM

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Avgifter	4 649 016	4 649 016
Hysesintäkter	978 476	966 657
Intäkter el	1 543	22 702
Intäkter balkonger	243 600	-
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	16 048	12 733
Intäkter gemensamhetsutrymmen	25 900	12 400
	5 914 583	5 663 508
<i>Avgår</i>		
Avgiftsbortfall	-	-2 917
	5 914 583	5 660 591

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar m.m.	30 776	28 071
	30 776	28 071

Not 4 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	519 509	626 198
Snöröjning och halkbekämpning	85 657	114 382
Reparationer	176 858	201 881
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	443 043	447 855
Uppvärmning	880 455	823 260
Vatten	320 339	280 307
Renhållning	173 002	173 343
Förvaltningskostnader	292 060	187 636
Försäkring	97 738	88 216
Fastighetsskatt/avgift	205 520	173 856
Kommunikation och media		
Datakommunikation	180 000	180 000
Kabel-TV	43 124	43 087
	3 417 305	3 340 021

Not 5 Underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen, ommålning källargolv	-	20 000
Utfört underhåll installationer, ny tvättmaskin	-	33 700
	-	53 700

Not 6 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsmaterial och - inventarier	27 344	2 971
Telefon, kreditupplysn, kontorsmtrl mm	9 768	11 513
Kundförluster	109	-
Risikkostnader, bankkostnader	360	59 863
Bolagsverket, bankkostnader i samband med nya lån	273 210	900
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	84 969	51 359
	395 760	126 606

Not 7 Personalkostnader

2019

2018

Vicevärd har varit TREAB/Magnus Renberg och Anders Nordvall

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Kostnader för arvoden

Arvoden enligt stämmobeslut	136 836	87 521
Bilersättningar	311	-
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 863	7 044
Sociala kostnader förtroendevalda	40 338	24 628
Utbildning	-	288
	<u>180 348</u>	<u>119 481</u>

Kostnader för löner

Löner för fastighetsskötsel	-	8 000
Sociala kostnader	-	1 309
Övriga personalkostnader	4 781	18 435
	<u>185 129</u>	<u>147 225</u>

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

2019

2018

Byggnader	680 558	679 926
Inventarier	2 105	2 105
	<u>682 663</u>	<u>682 031</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

2019

2018

Övriga ränteintäkter	367	276
Summa	<u>367</u>	<u>276</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

2019

2018

Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	289 664	243 580
Övriga finansiella kostnader	-	66
Summa	<u>289 664</u>	<u>243 646</u>

Not 11 Årets resultat

2019

2018

Årets resultat	975 205	1 095 708
Reservering till yttre underhållsfond	-326 000	-329 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-	53 700
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>649 205</u>	<u>820 408</u>

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:</i>		
-Vid årets början	35 723 034	35 723 034
-Mark	1 066 704	1 066 704
-Årets anskaffningar, LED-belysning trapphus	95 041	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde	36 884 779	36 789 738
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-15 638 031	-14 958 105
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-680 558	-679 926
Summa ackumulerade avskrivningar	-16 318 589	-15 638 031
Redovisat värde vid årets slut	20 566 190	21 151 707
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1964):	46 832 000	38 449 000
Taxeringsvärde mark:	15 779 000	11 172 000

Not 13 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	265 054	265 054
	265 054	265 054
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-256 635	-254 530
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-2 105	-2 105
	-258 740	-256 635
Redovisat värde vid årets slut	6 314	8 419

Not 14 Finansiella anläggningstillgångar

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Andel HSB Norr	500	500
Redovisat värde vid årets slut	500	500

Not 15 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	8 949	8 948
	8 949	8 948

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald kabel-tv	10 785	10 777
Förutbetald bredbandsavgift	45 000	45 000
Förutbetald fastighetsförsäkring	-	63 639
Förutbetald faktura Securitas	-	1 132
Fordran moms	4 700	2 781
	60 485	123 329

TM

Not 17 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Penningmarknadskonto Swedbank	17 437	17 787
Framtidskonto Swedbank	4 431	4 431
	21 868	22 218

Not 18 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Fondbehållning vid årets början	2 488 775	2 213 475
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	326 000	329 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-	-53 700
Fondbehållning vid årets slut	2 814 775	2 488 775

Not 19 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	2029-09-30	1,86%	6 473 610	-
Stadshypotek	2023-04-30	1,53%	3 329 000	3 329 000
Stadshypotek	2022-03-30	1,78%	1 904 256	1 948 032
Stadshypotek	2024-11-30	1,19%	6 473 610	-
Stadshypotek	2020-04-30	2,34%	3 329 000	3 329 000
Stadshypotek	2021-09-30	1,51%	1 758 644	1 858 644
Stadshypotek	2027-11-30	1,68%	6 971 580	-
Stadshypotek	2024-06-01	1,19%	2 036 986	2 091 386
Totala skulder på bokslutsdagen			32 276 686	12 556 062
Nästa års amortering			-681 376	-193 775
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-20 208 304	-11 587 182
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			11 387 006	775 105
Totala skulder på bokslutsdagen			32 276 686	12 556 062
Avgår kortfristig del			-4 010 376	-2 235 162
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			28 266 310	10 320 900

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	681 376	193 776
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	3 329 000	2 041 386
	4 010 376	2 235 162

Not 21 Fond för inre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	292 980	295 479
Uttag under året	-26 177	-2 499
Vid årets slut	266 803	292 980

Not 22 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	23 535	27 464
Upplupna arbetsgivaravgifter	23 059	24 138
Momsskuld	15 332	11 413
Övriga kortfristiga skulder	-	804
	61 926	63 819

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Räntor	19 845	26 122
Förutbetalda avgifter/hyror	522 941	366 545
Borevision	11 000	10 750
El	44 856	45 577
Fjärrvärme	96 840	101 341
Renhållning	-	20 335
Snöröjning	16 146	7 893
Övrigt	26 579	-
	738 207	578 563

Not 24 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	32 407 000	19 154 300
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	32 407 000	19 154 300

Eventualförpliktelser

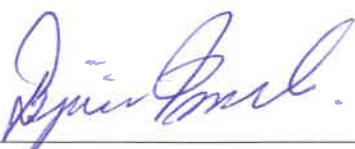
Inga

Inga

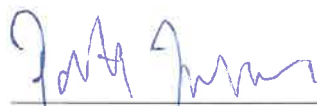
TM

Boden 2020-03-16


Ulf Larsson


Björn Innala


Michaela Strömberg


Patrik Johansson

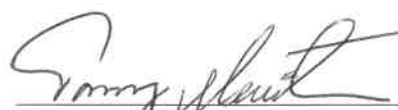

Lena Sellin-Öberg


Margareta Fredriksson


Helena Backman

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-03-24


Carin Bergensten
Av föreningen vald revisorssuppleant


Tommy Mårtensson
av HSBs Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Alen i Boden, org.nr. 7985000418

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Alen i Boden för år 2019.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 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 Alen 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 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 24/3 2020



Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Carin Bergensten

Av föreningen vald
revisorssuppleant

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/anspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (tex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslån samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

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 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 upplåt till lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har nyttjanderätt till lägenheten utan tidsbegränsning. Bostadsrätten kan överlätas eller säljas.

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta organ. Här ska bl.a. beslutas fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen. Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka olika frågor styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman. Den valda styrelsen ansvarar sedan för skötseln av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen. I din lägenhet avgör du om och det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

Hur fungerar ekonomin?

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

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

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

Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?

Det finns inga arvodesnivåer som kan sägas vara normala. Alltifrån inget arvode alls till relativt höga belopp förekommer. Det är ansvarsfullt att vara styrelseledamot men också givande. Lagen säger inget om arvodering, men i stadgarna finns oftast en bestämmelse om arvode ska fattas av ordinarie föreningsstämma.

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras 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.

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.