



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Boken i Boden
798500-0392

2020-01-01 - 2020-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Boken i Boden, 798500-0392 får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Boken 13. På fastigheten har under 1956 uppförts hus med adresserna Margaretagatan 8 och Drottninggatan 16 och innehåller 35 bostadsrättslägenheter, 1 bostadsrättslokal samt 7 hyreslokaler. På föreningens fastigheter finns 41 bilmotorvärmplatser. Föreningen har sitt säte i Bodens kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Norrbotten.

Lägenhetstyp	Antal	Yta m2
1 rum och kök	3	
2 rum och kök	16	
3 rum och kök	14	
4 rum och kök	2	
Bostäder	35	2 297,5
Lokaler	7	861
Bostadsrättslokaler	1	77,5
Totalyta		3 236

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

Gjorda underhåll och investeringar

1989	Rotinvesteringar	2010	Rökklucka, ljuddämpning soprum och akustik trapphus
1993	Diverse ombyggnationer	2011	Relining huvudavloppsledningar källare
1995	Installationer	2012	Nytt staket samt ny tvättmaskin
1995	Markanläggningar	2018	Nya parkeringsplatser och motorvärmare
2005	Stambyte	2018	Fallskydd tak
2008	Byte lägenhetsdörrar, fastighetsboxar	2018	Belysning innergård
2009	Ommålning trappuppgångar, byte kodlås		

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

-Balkongerna blev färdigbesiktade. Detta har finansierats genom egna medel samt ett nytt lån.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen inga större underhållsåtgärder.

Andelstalen har förändrats enligt stämmobeslut som förändrat fördelningen av årsavgifterna. De bostadsrätter som tidigare saknade balkonger har nu fått ett högre andelstal.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast 2019-10-01 med 1,3%. Styrelsen har fastställt budgeten för 2021 och beslutat om oförändrade årsavgifter. För närvarande uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 598 kr/m².

Årets avsättning till underhållsfond 66000 överensstämmer med budget.

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

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Maria Kruse	ordförande
Anita Öhman	sekreterare
Lena Pernlund	ledamot
Fredrik Strandberg	ledamot
Anna Broström	ledamot
Aliaksandr Kudzin	ledamot
Lars Lidberg	ledamot
Lovisa Gullberg	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Maria Kruse, Anita Öhman och Fredrik Strandberg.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Maria Kruse, Aliaksandr Kudzin, Anita Öhman och Fredrik Strandberg, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Roger Olofsson och Stig Larsson som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedningen har varit vakant.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Representant i HSB Norrs distriktsstämma har varit Aliaksandr Kudzin med Anna Broström som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-08. Vid stämman deltog 12 medlemmar.

Väsentliga avtal

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

Medlemsinformation

Under året har 1 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 40 (40) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	1 756	1 712	1 748	1 750	1 735
Resultat efter fin.poster i tkr	151	310	375	513	495
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	598	593	592	592	592
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	338	322	292	284	294
Låneskuld, kr/m2 totalyta	1 454	1 483	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	1,1	1,1	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	367	332	326	345	326
Sparande, kr/m2 totalyta*	155	142	169	170	-
Soliditet i %**	59,2	58,2	91,8	90,5	90,1

*Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Nyckeltal med totalyta skiljer sig från föregående år på grund av felaktig kvm för lokalerna och därmed högre från och med 2019. De som används i eget bruk av föreningen ska inte tas med i beräkningen. Vilket det gjort tidigare år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	671 027	1 141 933	5 531 642	309 857
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-06-08			309 857	-309 857
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-21 875	21 875	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		66 000	-66 000	
Årets resultat				150 522
Vid årets slut	671 027	1 186 058	5 797 374	150 522

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

Årets resultat

Totalt att disponera

Belopp i kr

5 797 374

150 522

5 947 896

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning

5 947 896

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	1 755 988	1 711 691
Övriga rörelseintäkter	3	40 875	3 977
		<u>1 796 863</u>	<u>1 715 668</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-1 094 642	-1 105 318
Underhåll	5	-21 875	-45 000
Övriga externa kostnader	6	-23 105	-19 244
Personalkostnader	7	-128 537	-119 499
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-141 844	-104 232
Övriga rörelsekostnader	9	-186 379	-
		<u>-1 596 382</u>	<u>-1 393 293</u>
Rörelseresultat		200 481	322 375
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	364	202
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-50 323	-12 720
		<u>-49 959</u>	<u>-12 518</u>
Resultat efter finansiella poster		150 522	309 857
Resultat före skatt		150 522	309 857
Årets resultat	12	150 522	309 857

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	13,23	11 327 863	3 668 756
Pågående nyanläggningar och förskott	14	-	7 229 222
		11 327 863	10 897 978
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		11 328 363	10 898 478
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 585	4 859
Avräkning HSB Norr ek för		1 762 223	2 188 435
Övriga fordringar	15	38 003	4 658
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	48 116	47 600
		1 852 927	2 245 552
<i>Kassa och bank</i>		151	390
Summa omsättningstillgångar		1 853 078	2 245 942
SUMMA TILLGÅNGAR		13 181 441	13 144 420

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		671 027	671 027
Yttre underhållsfond	17	1 186 058	1 141 933
		<u>1 857 085</u>	<u>1 812 960</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 797 374	5 531 643
Årets resultat		150 522	309 857
		<u>5 947 896</u>	<u>5 841 500</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		7 804 981	7 654 460
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	18,23	4 608 000	4 704 000
		<u>4 608 000</u>	<u>4 704 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	96 000	96 000
Leverantörsskulder		22 935	49 658
Aktuell skatteskuld		347	347
Fond för inre underhåll	20	369 269	378 747
Övriga skulder	21	30 820	26 855
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	249 089	234 353
		<u>768 460</u>	<u>785 960</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 181 441	13 144 420

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 BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader och markanläggningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 0,74%

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 ändring av redovisningsprinciper gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Övriga tillgångar och skulder

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

Intäktsredovisning

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

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 429 kr/lgh för 2020, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

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

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Avgifter	1 392 042	1 440 534
Hyresintäkter	374 130	337 145
Intäkter el	4 789	6 348
Intäkter kabel-tv	25 200	25 200
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	5 914	6 714
Intäkter gemensamhetsutrymmen	720	780
	1 802 795	1 816 721

Avgår

Avsättning för fond för inre underhåll	-64 681	-58 572
Avgiftsbortfall, korrigering avgiftsbortfall 2019	29 646	-29 646
Rabatter/Avdrag	-11 772	-16 812
	1 755 988	1 711 691

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Andrahandsuthyrningar, intäkt bostadsrättslokal inre fond	40 875	3 977
	40 875	3 977

Not 4 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	156 936	155 968
Snöröjning och halkbekämpning	53 436	47 988
Reparationer	64 225	88 120
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	98 651	88 975
Uppvärmning	294 858	309 688
Vatten	86 472	79 990
Renhållning	81 664	77 488
Förvaltningskostnader	115 398	117 317
Försäkring	48 909	46 981
Fastighetsskatt/avgift	55 600	55 600
Kommunikation och media		
Datakommunikation	4 331	4 227
Kabel-TV	34 162	32 976
	1 094 642	1 105 318

Not 5 Underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen (ny tvättmaskin)	21 875	45 000
	21 875	45 000

Not 6 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Telefon, kreditupplysningar, kontorsmtrl	1 435	1 100
Kundförluster	174	
Risikkostnader	180	
Bolagsverket mm	5 000	1 419
Förenings- och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	16 316	16 725
	23 105	19 244

Not 7 Personalkostnader

	2020	2019
Vicevärd har varit Anita Öhman		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	55 304	46 500
Vicevärd	46 500	47 700
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	1 500	1 000
Sociala kostnader förtroendevalda	17 120	17 168
	<u>120 424</u>	<u>112 368</u>
<i>Kostnader för löner</i>		
Pensionskostnader		318
Försäkring/medlemskap Fastigo	6 913	6 813
Övriga personalkostnader	1 200	
	<u>128 537</u>	<u>119 499</u>

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Byggnader	124 364	85 452
Inventarier	-	1 300
Markanläggningar	17 480	17 480
	<u>141 844</u>	<u>104 232</u>

Not 9 Övriga rörelsekostnader

	2020	2019
Restvärdesavskrivning balkonger	186 379	-
	<u>186 379</u>	<u>-</u>

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Övriga ränteintäkter	364	202
Summa	<u>364</u>	<u>202</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	50 320	12 720
Övriga finansiella kostnader, räntekostnader	3	-
	<u>50 323</u>	<u>12 720</u>

Not 12 Årets resultat

	2020	2019
Årets resultat	150 522	309 857
Reservering till yttre underhållsfond	-66 000	-67 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	21 875	45 000
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>106 397</u>	<u>287 857</u>

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

Not 13 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
- Vid årets början		
- Årets anskaffningar - balkonger	11 536 206	11 536 206
- Årets utrangeringar - balkonger	7 987 330	-
	-372 677	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	19 150 859	11 536 206
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
- Vid årets början		
- Årets utrangering - balkonger	-8 067 450	-7 964 518
- Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	186 298	-
	-141 844	-102 932
Summa ackumulerade avskrivningar	-8 022 996	-8 067 450
Bokfört värde byggnader	11 127 863	3 468 756
Bokfört värde mark	200 000	200 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	11 327 863	3 668 756
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1956):	11 330 000	11 330 000
Taxeringsvärde mark:	4 604 000	4 604 000

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	7 229 222	-
Balkongprojekt	758 108	7 229 222
Aktivering balkonger	-7 987 330	-
Motorvärmastolpar	-	-
Redovisat värde vid årets slut	-	7 229 222

Not 15 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga kortfristiga fordringar, inre fond bostadsrättslokal	36 445	-
Skattekonto	1 558	1 558
Momsfordran	-	3 100
	38 003	4 658

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringar	33 466	32 178
Kabel TV	8 498	8 636
Bredband	716	704
Administration	-	3 010
Förutbetald moms	5 436	3 072
	48 116	47 600

Not 17 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 141 933	1 119 933
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	66 000	67 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-21 875	-45 000
Fondbehållning vid årets slut	1 186 058	1 141 933

Not 18 Skulder till kreditinstitut

	Ränte konv. datum 2024-09-25	Ränta 1,06 %	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank			4 704 000	4 800 000
Totala skulder på bokslutsdagen			4 704 000	4 800 000
Nästa års amortering			-96 000	-96 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-384 000	-384 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			4 224 000	4 320 000
Totala skulder på bokslutsdagen			4 704 000	4 800 000
Avgår kortfristig del			-96 000	-96 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			4 608 000	4 704 000

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld	96 000	96 000
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	96 000	96 000

Not 20 Fond för inre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	378 747	349 628
Årets avsättning	64 681	58 572
Uttag under året	-74 159	-29 453
Vid årets utgång	369 269	378 747

Not 21 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	17 210	15 471
Upplupna arbetsgivaravgifter	11 469	11 384
Momsskuld	2 141	-
	30 820	26 855

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Sociala avg. revisor 2020	471	-
Räntor	8 726	12 720
Förutbetalda avgifter/hyror	167 263	155 158
Borevision	9 000	9 000
Föreningsvald revisor	1 500	3 000
El	11 152	8 800
Fjärrvärme	38 372	33 633
Övrigt	12 605	12 042
	249 089	234 353

Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

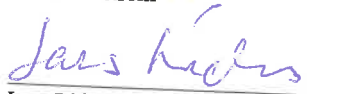
	2020-12-31	2019-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	5 328 300	5 328 300
Eventalförpliktelser	0	418

Boden 2021-03.23

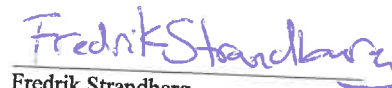

Maria Kruse

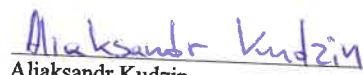

Anita Öhman


Anna Broström


Lars Lidberg


Lena Pernlund


Fredrik Strandberg


Aliaksandr Kudzin


Lovisa Gullberg

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-03.29


Roger Olofsson
Av föreningen vald revisor


Pia Andersson
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Boken i Boden, org.nr. 7985000392

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor 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.

Revisor 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 Boken 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 revisionssed 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 29/3 2021



Pia Andersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Roger Olofsson

Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING

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

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

Resultaträkningen

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

Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (tex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslån samt olika slag av kortfristiga skulder (försäkringshyror, 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 omförföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När du köper en bostadsrätt blir du indirekt delägare i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

En äkta bostadsrättsförening (sk privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder (i förekommande fall lokaler) i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (sk oäkta bostadsföretag) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag.

En förenklad beskrivning av skattereglerna i ett privatbostadsföretag är att det endast beskattas för resultat som inte hör till fastigheten. Övriga inkomster och utgifter beskattas inte. Medlemmarna i privatbostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten.

Ett oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter medlemmarna i ett oäkta bostadsföretag beskattas för hyresförmån av att bo i fastigheten. För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive oäkta bostadsföretag och deras respektive medlemmar hänvisas till Skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar".

Vad är en bostadsrätt?

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan arvas 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 mm.

Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?

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

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras men ett s.k bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer avgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.

Drabbas alla andra i föreningen om någon inte har råd att betala sina kostnader?

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningen 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