



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB:s Brf Oden i Kalix
798200-0239

2020-01-01 - 2020-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Oden i Kalix, 798200-0239 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 fastigheterna Oden 14 och Tor 1. På fastigheten har under 1956 uppförts tre flerfamiljshus med adresserna Vallhallavägen 61, 63 och 65, som innehåller 75 bostadsrätter och två lokaler. Dessutom finns ett sophus, 16 garage, 12 varmgarage, 26 carportar och 52 p-platser med motorvärmare.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar. 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	3	84,0
2 rum och kök	49	2 821,0
3 rum och kök	20	1 491,0
4 rum och kök	3	274,5
Bostäder	75	4 670,5
Lokaler	2	194

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

Gjorda underhåll och investeringar

1996	Rep badrum	2015	Ombyggnad av uteplatser
1997	Rep balkonger	2016	Ny bastu
2005	Gemensamhetsel	2017	Nya branddörrar
2006	Nya garage/carportar	2017	Renovering uteplatser
2009	Byte stamventiler	2019	Målat sophuset
2011	Renovering lokal	2020	Nya carports
2012	Renovering yttertak och rivning skorstenar		
2013	Relining stammar		

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har 11 lägenheter överlåtits.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder. Nybygge av carport med 10 platser med 5 kvm förråd och laddstolpar.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen augusti 2020 och konstaterade att underhållet är bra skött och fastigheten är i gott skick.

Under året har föreningen anlitat Hsb för att lägga upp en digital underhållsplan. Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen följande större åtgärder.



Årsavgifterna höjdes senast med 2 % from 2019-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2021 och beslutat att höja avgifterna med 2 %. Årsavgifterna uppgick 2020 till i genomsnitt 626 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Barbro Hellman	ordförande
Sofia Andersson	vice ordförande
Kaarina Karpoff	sekreterare
Susanne Larsson	ledamot
Patrik Rönnqvist	utsedd av HSB Norr

Suppleanter
Inger Nilsson
Inger Månsson

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Barbro Hellman och Kaarina Karpoff samt suppleanter Inger Nilsson och Inger Månsson.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Barbro Hellman, Susanne Larsson, Kaarina Karpoff och Patrik Rönnqvist, två i förening.

Revisorer har varit Bertil Pääjärvi, vald av föreningen samt HSBs Riksförbund utsedda revisionsbolag, BoRevision AB.

Valberedning har varit Anna-Lisa Tehnunen och Anette Wunsch med Anna-Lisa Tehnunen som sammankallande.

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Barbro Hellman med Susanne Larsson som suppleant.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-09. Vid stämman deltog 14 medlemmar.

Föreningen har avtal med:

Luleå Energi och Vattenfall gällande el
Vasa Värme Kalix AB gällande fjärrvärme
Dina Försäkringar AB gällande fastighetsförsäkring
Com Hem gällande kabel-tv
Telenor gällande bredband
HSB gällande administration.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 90 (91) 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	3 349	3 373	3 295	3 281	3 286
Resultat efter fin.poster i tkr	217	291	202	98	279
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	626	626	614	614	614
Driftskostnad, kr/m2 totalyta*	464	458	508	448	439
Låneskuld, kr/m2 totalyta	204	230	256	281	318
Genomsnittlig ränta lån i %	2	2	2	2	3
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	324	288	242	242	248
Sparande, kr/m2 totalyta*	118	121	118	105	
Soliditet i %***	60,0	59,3	57,4	52,6	49,9

* Nyckeltalet innehåller inte kostnader för periodiskt underhåll

** Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

***Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 993 743 kr. Under året har föreningen amorterat 126 720 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 8 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	148 240	1 402 125	2 011 195	291 146
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-06-09			291 146	-291 146
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-77 313	77 313	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		250 000	-250 000	
Årets resultat				216 639
Vid årets slut	148 240	1 574 812	2 129 654	216 639

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	2 129 654
Årets resultat	216 639
Totalt att disponera	2 346 293

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	2 346 293
--------------------------------	------------------

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

n

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	3 349 485	3 372 549
Övriga rörelseintäkter	3	186 782	179 555
Summa rörelseintäkter		3 536 267	3 552 104
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 332 940	-2 252 177
Övriga externa kostnader	5	-41 722	-43 220
Personalkostnader	6	-641 529	-667 910
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-282 127	-274 426
Summa rörelsekostnader		-3 298 317	-3 237 734
Rörelseresultat		237 950	314 370
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	67	508
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-21 378	-23 732
Summa finansiella poster		-21 311	-23 224
Resultat efter finansiella poster		216 639	291 146
Resultat före skatt		216 639	291 146
Årets resultat	10	216 639	291 146

n

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	4 398 168	2 947 158
Inventarier	12	-	-
Pågående nyanläggningar		-	82 863
		4 398 168	3 030 021
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		4 398 668	3 030 521
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		253	1 307
Övriga fordringar	13	2 305 829	3 464 105
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	82 000	-
		2 388 082	3 465 412
Summa omsättningstillgångar		2 388 082	3 465 412
SUMMA TILLGÅNGAR		6 786 750	6 495 933

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		148 240	148 240
Yttre underhållsfond	15	1 574 812	1 402 125
		1 723 052	1 550 365
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 129 654	2 011 195
Årets resultat		216 639	291 146
		2 346 293	2 302 341
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		4 069 345	3 852 706
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11,16,20	899 123	993 743
		899 123	993 743
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	94 620	126 720
Inre fond		1 041 154	1 009 030
Leverantörsskulder		233 732	142 725
Övriga skulder	18	82 874	77 718
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	365 902	293 291
		1 818 282	1 649 484
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 786 750	6 495 933

m

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag(K2).

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader och markanläggningar

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år och skrivs av i snitt med 1,8 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

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

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.

Intäkteredovisning

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.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Avgifter	2 939 856	2 939 856
Hysesintäkter	458 682	442 584
Intäkter el*	119 423	151 316
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	13 689	18 809
	3 531 650	3 552 565
<i>Avgår</i>		
Avsättning för fond för inre underhåll	-179 996	-179 996
Rabatter/Avdrag	-2 169	-20
	3 349 485	3 372 549

*Fr.o.m. 2020-01-01 började föreningen ta ut moms på individuellt mätt och debiterad el. Föreningen har minskat debiteringen för el med motsvarande momspåslag.

~

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	181 892	179 531
Fakturerade kostnader mm	4 890	24
	186 782	179 555

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	93 984	33 589
Snöröjning och halkbekämpning	73 746	60 076
Reparationer	16 471	45 989
Periodiskt underhåll	77 313	23 848
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	172 410	278 492
Uppvärmning	821 801	826 755
Vatten	351 458	317 983
Renhållning	144 318	142 965
Förvaltningskostnader	271 416	217 841
Försäkringar	55 581	51 680
Fastighetsskatt/avgift	59 455	59 455
Kommunikation och media		
Datakommunikation	113 168	113 516
Kabel-TV	81 819	79 988
	2 332 940	2 252 177

Specificering periodiskt underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	-	23 848
Utfört underhåll installationer - ny tvättmaskin	36 073	-
Utfört underhåll mark	41 240	-
	77 313	23 848

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsmaterial och - inventarier	6 228	10 225
Telefon, porto mm	3 839	3 121
Kundförluster	240	-
Inkasso, bankkostnader	84	225
Bolagsverket m m	3 432	1 000
Medlemskap HSB, medlemsaktiviteter	27 899	28 649
	41 722	43 220

~

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för förtroendevalda</i>		
Arvoden arvoden enligt stämmobeslut	83 300	80 400
Bilersättningar	-	2 960
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 000	2 000
Sociala kostnader förtroendevalda	14 594	12 572
Övriga kostnader	2 290	783
	103 184	98 715
<i>Kostnader för fastighetsskötsel</i>		
Löner för fastighetsskötsel	331 820	335 717
Sociala kostnader	83 048	103 319
Pensionskostnader	18 789	17 970
Uttagsskatt	99 819	106 172
Serviceavgift fastighetsanställda	4 869	6 017
	641 529	667 910

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Byggnader	277 529	272 044
Inventarier	-	2 382
Markanläggningar	4 598	-
	282 127	274 426

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Övriga ränteintäkter	67	508
	67	508

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	21 378	23 672
Övriga finansiella kostnader	-	60
	21 378	23 732

Not 10 Årets resultat

	2020	2019
Årets resultat	216 639	291 146
Reservering till yttre underhållsfond	-250 000	-250 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	77 313	23 848
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	43 952	64 994

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 och markanläggningar:</i>		
-Vid årets början	14 257 055	14 257 055
-Omklassificeringar	82 863	-
-Årets anskaffningar	1 650 274	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	15 990 192	14 257 055
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-11 486 416	-11 214 372
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-282 127	-272 044
Summa ackumulerade avskrivningar	-11 768 543	-11 486 416
 Bokfört värde byggnader	4 221 649	2 770 639
Bokfört värde mark	176 519	176 519
Summa bokfört värde byggnader och mark	4 398 168	2 947 158
 Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1956):	13 325 000	13 325 000
Taxeringsvärde mark:	4 300 000	4 300 000

Not 12 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	83 912	83 912
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	83 912	83 912
 Vid årets början	-83 912	-81 530
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	-	-2 382
Summa ackumulerade avskrivningar	-83 912	-83 912
 Planenligt restvärde vid årets slut	-	-

Not 13 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkningskonto HSB Norr	1 958 835	3 117 111
Skattefordran	154 264	154 264
Skattekonto	192 730	192 730
	2 305 829	3 464 105

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen intäkt - bidrag laddstolpar	82 000	-
	82 000	-

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 402 125	1 175 973
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	250 000	250 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-77 313	-23 848
Fondbehållning vid årets slut	1 574 812	1 402 125

~

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Stadshypotek	2023-03-01	1,95 %	211 633	240 821
Swedbank	2021-03-25	1,75 %	32 100	96 300
Swedbank	2022-04-25	2,05 %	750 010	783 342
Totala skulder på bokslutsdagen			993 743	1 120 463
Nästa års amortering			-94 620	-126 720
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-250 080	-282 180
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			649 043	711 563
Totala skulder på bokslutsdagen			993 743	1 120 463
Avgår kortfristig del			-94 620	-126 720
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			899 123	993 743

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	94 620	126 720
	94 620	126 720

Not 18 Övriga skulder

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Personalens källskatt	27 746	26 150
Upplupna arbetsgivaravgifter	16 016	14 310
Momsskuld	30 888	33 859
Löneskatt	3 386	3 383
Övriga kortfristiga skulder	4 838	16
	82 874	77 718

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Semesterlöneskuld	46 511	37 055
Räntor	1 550	1 721
Förutbetalda avgifter/hyror	317 841	254 515
	365 902	293 291

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	3 684 300	3 684 300

Eventalförpliktelser

Inga

Inga

✓

Kalix 2021-04-13



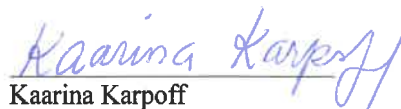
Barbro Hellman



Sofia Andersson



Susanne Larsson



Kaarina Karpoff



Patrik Rönnqvist

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-04-20



Bertil Pääjärvi

Av föreningen vald revisor



Pia Andersson

BoRevison AB

Utsedda av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Oden i Kalix, org.nr. 7982000239

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Oden i Kalix 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. 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Oden i Kalix 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. 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:

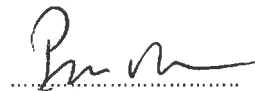
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Kalix den 20/14 2021



Pia Andersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Bertil Pääjärvi

Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING

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

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

Resultaträkningen

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

Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (tex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslån samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar).

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, tex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långfristiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årligen avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom 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) karakteriseras av att dess verksamhet till minst 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder (i förekommande fall lokaler) i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (sk oäkta bostadsföretag) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag.

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

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

Vad är en bostadsrätt?

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