



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Sandidan i Boden
716415-8250

2018-01-01 - 2018-12-31



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Sandidan i Boden, 716415-8250 får härmed avge årsredovisning för 2018.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens byggnader är belägna i kv. Bodforsen 2:27 i Bodens kommun med adresser Dammgränd 1-74. Föreningen har mark som löper med tomträtt t.o.m. 2025-07-01. Husen färdigställdes år 1986 för en sammanlagd produktionskostnad av 40 784 934 kronor och innehåller 74 bostäder om 7 799 m² med tillhörande garage. På föreningens fastigheter finns 24 bilmotorvärmplatser. Föreningens säte är i Bodens Kommun.

Bostadsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens lägenheter fördelas enligt följande:

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

Underhåll

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

Gjorda underhåll och investeringar

2003	Installation ytterarmatur
2006	Installation extra uttag kabel-tv samt installation kameraövervakning
2007-2008	Konvertering till fjärrvärme
2008	Förbättring av grönområden
2009	Upprustning lekpark, ny häck, nytt golv i kv-gård samt golv/väggmatta i bastu
2010	Målning av garage, kvartersgård och fristående bodar
2010	Renovering av bastu- och duschutrymme i kvartersgård
2011	Fasadmålning av alla fastigheter, belysning av plattan samt grusning av uppställningsplatserna där
2012	Asfaltering parkering, nya grusgångar, sensorbelysning vid garagen
2013	Byte trossbotten, montering rasskydd Dammgränd 29-30, 31.32, 57-58 och 63-66 samt installation av 4 elmätare i vart och ett av husen
2014	Fortsatt byte trossbotten förråd samt byte cirkulationspump kvartersgård
2015	Påbörjat byte av ventilationsaggregat och ny kameraövervakning
2016	Nya lekställningar till lekplatsen
2017	Återbyggnad av 10 st. garage efter brand, nya parkeringsplatser, nya takskjutsportar, ny VVC-pump

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har Krypgrunderna åtgärdats, nya takrasskydd installerats och avfuktare.

Styrelsen genomför den stadgenliga besiktningen kontinuerligt. Senast den genomfördes var i maj 2018 inomhus och i oktober 2018 utomhus. Varje bostadsrätt har fått ett protokoll över status och eventuella åtgärdsrekommendationer. Utvändigt togs träd bort av säkerhets- och framkomlighetsskäl.

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

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2% fr.o.m. 2018-01-01. Årsavgifterna uppgick under året till 610kr/m². Fr.o.m. 2016-01-01 betalas självkostnadspris för fjärrvärme och varmvatten, som för året var 0,63 kr/MWh för fjärrvärme och 39 kr/m³ för varmvatten. Styrelsen har fastställt budgeten för 2019 och beslutat om oförändrade årsavgifter dock en höjning av fjärrvärme och varmvatten som fr.o.m. 2019-01-01 debiteras med 0,66 kr/MWh för fjärrvärme och 40,4 kr/m³ för varmvatten. Hyran för bilplatser är fn 150 kr/månad. Elförbrukning för garage och p-platser debiteras med 1,5 kr/kWh fr.o.m. 2017-01-01.

Avsättningen till underhållsfonden med 153 000 kr stämmer överens med underhållsplanen.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Alf Stenlund	ordförande
Ulrika Waara	sekreterare
Solveig Henriksson	ledamot
Tord Bergman	ledamot
Inger Stenmark	ledamot
Andreas Hansson	ledamot t.o.m. 2018-09-17
Göran Sundström	ledamot t.o.m. 2018-09-17
Britt-Inger Brännvall	ledamot fr.o.m. 2018-10-22
Jenny Lundberg	ledamot fr.o.m. 2018-10-22
Pär Nordberg	utsedd av HSB Norr

Suppleanter:

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

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för ledamöterna Solveig Henriksson och Tord Bergman.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Alf Stenlund, Ulrika Waara, Solveig Henriksson och Tord Bergman, två i förening.

Revisorer

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

Valberedning

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

Representanter i HSB Norr's distriktstämma

Föreningens representanter i HSB Norr's distriktstämma har varit Tommy Enberg med Solveig Henriksson som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2018-05-14. På stämman deltog 30 medlemmar. Inga motioner var inkomna. På stämman tog föreningen ett andra enhälligt beslut om nya stadgar, HSB normalstadgar 2011 års version 5.

Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma hölls 2018-10-22. På stämman deltog 26 medlemmar. Förslag från styrelsen var att föreningen skulle friköpa den tomt som man idag har tomträttsavgäld på. Stämman beslutade om att friköpa tomten, vilket planeras vara klart i april 2019.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation, telefoni	ComHem
Digital-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Områdesskötsel	Parkkompaniet samt Hanséns Bil & Maskin
Elhandel	Luleå energi
Fjärrvärme	Bodens Energi

Medlemsinformation

Under året har 2 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 110 (111) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	2 456 934	2 865 209	9 141 389	715 350
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2018-05-14			715 350	-715 350
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-58 125	58 125	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		153 000	-153 000	
Årets resultat				545 358
Vid årets slut	2 456 934	2 960 084	9 761 864	545 358

Flerårsöversikt

	<i>2018</i>	<i>2017</i>	<i>2016</i>	<i>2015</i>	<i>2014</i>
Nettoomsättning i tkr	5 641	5 465	5 507	5 408	5 222
Resultat efter fin.poster i tkr	545	715	537	871	929
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	610	598	598	598	586
Driftskostnad, kr/m2 totalyta		271	264	261	259
Låneskuld, kr/m2	4 095	4 312	4 529	4 728	4 536
Genomsnittlig ränta lån i %	2,7	2,9	3,3	3,5	3,8
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	380	367	414	396	302
Sparande, kr/m2 totalyta*	257	368	-	-	-
Soliditet i %**	32,4	30,5	29,0	27,0	27,0

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Från år 2016 har vissa poster i resultaträkningen klassificerats på annat sätt än tidigare år. 2015 års siffror har anpassats till 2016 års omklassificering. 2014 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full

jämförbarhet mellan åren inte är möjlig. Posterna som omrubricerats är av mindre karaktär.

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	9 761 864
Årets resultat	545 358
Totalt att disponera	<u>10 307 222</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **10 307 222**

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

7*

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 641 451	5 464 503
Övriga rörelseintäkter	3	4 405	677 645
		<u>5 645 856</u>	<u>6 142 148</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-2 550 137	-2 037 754
Underhåll	5	-58 125	-529 849
Övriga externa kostnader	6	-57 784	-63 682
Personalkostnader	7	-159 282	-179 735
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 402 160	-1 382 193
Övriga rörelsekostnader	9	-	-245 700
		<u>-4 227 488</u>	<u>-4 438 912</u>
Rörelseresultat		1 418 368	1 703 236
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	715	501
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-873 725	-988 387
		<u>-873 010</u>	<u>-987 886</u>
Resultat efter finansiella poster		545 358	715 350
Resultat före skatt		545 358	715 350
Årets resultat	12	545 358	715 350

Balansräkning			
<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	46 629 118	46 703 007
Inventarier	14	44 741	67 097
Pågående nyanläggningar och förskott	15	-	126 238
		<u>46 673 859</u>	<u>46 896 342</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>46 674 359</u>	<u>46 896 842</u>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	2 843
Avräkning HSB Norr ek för		1 426 746	2 542 158
Övriga fordringar	16	580	43
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	389 700	352 671
		<u>1 817 026</u>	<u>2 897 715</u>
<i>Kassa och bank</i>	18	72 327	14 532
Summa omsättningstillgångar		<u>1 889 353</u>	<u>2 912 247</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>48 563 712</u>	<u>49 809 089</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		2 456 934	2 456 934
Yttre underhållsfond	19	2 960 084	2 865 209
		<u>5 417 018</u>	<u>5 322 143</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 761 864	9 141 389
Årets resultat		545 358	715 350
		<u>10 307 222</u>	<u>9 856 739</u>
Summa eget kapital		15 724 240	15 178 882
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	20,24	21 385 000	31 934 000
		<u>21 385 000</u>	<u>31 934 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	21	10 549 000	1 692 000
Leverantörsskulder		179 764	289 652
Aktuell skatteskuld		74 163	23 838
Övriga skulder	22	55 506	42 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	596 039	648 417
		<u>11 454 472</u>	<u>2 696 207</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 563 712	49 809 089

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -80 år och sker i snitt med 2,2% på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

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

Finansiella tillgångar och skulder

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen. Jämförelsetalen mellan 2017 och 2018 är inte omräknade.

Övriga tillgångar och skulder

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

Intäktsredovisning

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

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För småhus blir avgiften 7 812 kr/lgh för 2018, dock högst 0,75% av taxeringsvärdet på bostäder.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till -28 705 190 kr.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut fr.o.m. 2015 och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Avgifter		
Hysesintäkter	4 756 536	4 663 320
Intäkter el	43 200	31 650
Intäkter vatten	528 165	436 083
Intäkter bredband	99 221	118 659
Intäkter kabel-tv	141 192	141 192
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	57 720	57 720
	15 417	15 879
	<u>5 641 451</u>	<u>5 464 503</u>
	5 641 451	5 464 503

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Försäkringsersättningar, bonus, övriga intäkter mm	4 405	677 645
	<u>4 405</u>	<u>677 645</u>
	4 405	677 645

Not 4 Drift

	2018	2017
Fastighetsskötsel	301 236	241 937
Reparationer	341 453	70 995
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	164 608	161 378
Uppvärmning	682 745	667 413
Vatten	5 198	4 724
Renhållning	140 194	147 419
Tomträtt	155 975	119 950
Förvaltningskostnader	229 183	182 545
Försäkring	93 999	85 482
Fastighetsskatt/avgift	227 355	151 704
Kommunikation och media		
Datakommunikation	158 124	145 838
Kabel-TV	50 067	58 369
	<u>2 550 137</u>	<u>2 037 754</u>
	2 550 137	2 037 754

Not 5 Underhåll

	2018	2017
Utfört underhåll bostäder	-	42 336
Utförd underhåll installationer	-	92 806
Utfört underhåll huskropp utvändigt - hängrännor	58 125	5 130
Utfört underhåll mark	-	389 577
	<u>58 125</u>	<u>529 849</u>
	58 125	529 849

Not 6 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsmaterial och - inventarier	17 617	7 630
Telefon och porto m.m.	6 810	16 562
Risikkostnader	910	6 450
Bolagsverket, årsredovisningar, gåvor	5 760	6 840
Förenings- och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	26 687	26 200
	<u>57 784</u>	<u>63 682</u>
	57 784	63 682

Not 7 Personalkostnader

	2018	2017
Vicevärd har varit Hans Edholm		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för förtroendevalda</i>		
Styrelsearvoden enligt stämmobeslut	66 500	79 400
Vicevärd	60 000	60 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 000	2 000
Sociala kostnader förtroendevalda	26 294	31 884
Möteskostnader inkl årsstämma	3 238	5 701
Utbildning	1 250	750
	159 282	179 735

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018	2017
Byggnader	1 352 821	1 335 322
Inventarier	22 356	22 353
Markinventarier	26 983	24 518
	1 402 160	1 382 193

Not 9 Övriga rörelsekostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Utrangering garage efter brand	-	245 700
Summa	-	245 700

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018	2017
Övriga ränteintäkter	715	501
Summa	715	501

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	873 725	988 294
Övriga finansiella kostnader	-	93
Summa	873 725	988 387

Not 12 Årets resultat

	2018	2017
Årets resultat	545 358	715 350
Reservering till yttre underhållsfond	-153 000	-163 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	58 125	529 848
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	450 483	1 082 198

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

Not 13 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	58 821 020	58 267 686
-Årets anskaffningar - avfuktare kryppgrunder	1 158 027	-
-Årets anskaffningar - nya motorvärmplatser	147 888	-
-Fg års anskaffningar - nyuppbyggnad 10 st. garage efter brand	-	844 834
-Fg års utrangeringar - nedbrunna garage 10 st.	-	-291 500
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	60 126 935	58 821 020
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-12 118 013	-10 803 973
-Fg års utrangering - nedbrunna garage 10 st.	-	45 800
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 379 804	-1 359 840
Summa ackumulerade avskrivningar	-13 497 817	-12 118 013
Bokfört värde byggnader	46 629 118	46 703 007
Summa bokfört värde byggnader och mark	46 629 118	46 703 007
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1986):	22 470 000	17 300 000
Taxeringsvärde mark med tomträtt	7 844 000	4 662 000

Not 14 Inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	211 476	210 992
Årets anskaffningar	-	13 179
Årets utrangeringar	-99 709	-12 695
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	111 767	211 476
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-144 379	-134 721
Årets utrangering	99 709	12 695
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	-22 356	-22 353
Summa ackumulerade avskrivningar	-67 026	-144 379
Planenligt restvärde vid årets slut	44 741	67 097

Not 15 Pågående nyanläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	126 238	
Omklassificering	-126 238	-
Investeringar, ny parkeringsplats	-	126 238
Redovisat värde vid årets slut	-	126 238

Not 16 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	291	-
Skattekontot	289	43
	580	43

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsförsäkring	100 917	93 999
Arrende	588	575
Tomträtsavgäld	38 850	38 850
Kabel-tv/datakommunikation	50 388	50 068
Uppl. intäkter enhetsmättn fjärrv.	163 438	127 978
Uppl. intäkter enhetsmättn varmv.	33 158	38 395
Övrigt	2 361	2 805
	389 700	352 670

Not 18 Bank

	2018-12-31	2017-12-31
Företagskonto Sparbanken Nord	71 717	13 922
Sparkapitalkonto Swedbank	610	610
	72 327	14 532

Not 19 Fond för yttre underhåll

	2018-12-31	2017-12-31
Fondbehållning vid årets början	2 865 209	3 232 058
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	153 000	163 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-58 125	-529 849
Fondbehållning vid årets slut	2 960 084	2 865 209

Not 20 Skulder till kreditinstitut

	Ränte konv. datum	Ränta	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank	2023-05-25	2,29%	7 000 000	7 000 000
Sparbanken Nord	2019-02-27	3,50%	9 069 000	9 281 000
Sparbanken Nord	2020-05-27	2,32%	4 030 000	4 470 000
Sparbanken Nord	2020-09-27	2,29%	2 805 000	2 865 000
Sparbanken Nord	2021-08-27	2,42%	2 310 000	3 150 000
Sparbanken Nord	2021-11-27	2,25%	6 720 000	6 860 000
Avgår kortfristig del			-10 549 000	-1 692 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			21 385 000	31 934 000

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till	4 878 000	5 718 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	25 364 000	26 216 000
	30 242 000	31 934 000

Not 21 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	1 480 000	1 692 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	9 069 000	-
	10 549 000	1 692 000

Not 22 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Personalens källskatt	22 050	22 500
Upplupna arbetsgivaravgifter	17 296	19 800
Övriga kortfristiga skulder, påminnelseavgifter mm	16 160	-
	55 506	42 300

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Räntor	68 978	82 324
Förutbetalda avgifter/hyror	371 036	411 093
Borevision	8 893	8 670
El	20 150	21 053
Fjärrvärme	79 390	75 278
Snöröjning	40 675	49 999
Övrigt	6 917	-
	596 039	648 417

Not 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder

Fastighetsinteckningar	38 328 000	38 328 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Boden 2019-^{03.25}.....


Alf Stenlund

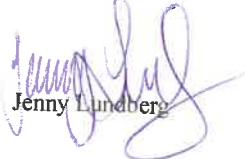

Ulrika Waara


Solveig Henriksson


Tord Bergman


Inger Stenmark



Britt-Inger Brännvall


Jenny Lundberg


Pär Nordberg

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2019-^{03.28}.....


Britta Andersson Holmqvist
Av föreningen vald revisor


Tommy Martensson
Av HSBs Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Sandidan för år 2018.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 revisionsred 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 på fel, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Sandidan år 2018 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 *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

Revisorers 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Boden den 28/3 2019



Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Britta Andersson

Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING

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

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

Resultaträkningen

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

Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar 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 överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

Måste man vara medlem i föreningen?

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet. Om man inte blir antagen som medlem i föreningen kan man få frågan prövad i hyresnämnden.

Ägare

Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har nyttjanderätt till lägenheten utan tidsbegränsning. Bostadsrätten kan överlåtas eller säljas.

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta organ. Här ska bl.a. beslutas fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka olika frågor styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman. Den valda styrelsen ansvarar sedan för skötseln av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.

I din lägenhet avgör du om och det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

Hur fungerar ekonomin?

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

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

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