



ÅRSREDOVISNING

HSB:s Brf Cederroten i Boden
798500-1101

2018-01-01 - 2018-12-31

TM



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Cederrotten i Boden, 798500-1101 får härmed avge årsredovisning för 2018.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter är belägna i kv. Cederrotten 1 och 2 i Bodens kommun med adresser Kyrkgatan 16 och 18. Husen färdigställdes år 1967 för en sammanlagd produktionskostnad av 6 175 000 kronor och innehåller 96 bostäder om 6 242 m². Markytan uppgår till 5 589,0 m². Föreningens säte är i Bodens Kommun.

Bodens Kommun uppförde år 2010 ett parkeringsdäck på fastigheterna 52:3, 52:6, 56:24 och 56:37. Brf Cederrotten nyttjade tidigare delar av området till parkeringsplatser för sina medlemmar via arrende. Bostadsrättsföreningen har tecknat ett nyttjanderättsavtal med kommunen på 50 år, avseende parkeringsdäcket med 55 p-platser under tak. På föreningens fastighet finns också 6 p-platser.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m²</i>
1 rum och kök	32	1 472
2 rum och kök	33	2 074
3 rum och kök	16	1 241
4 rum och kök	15	1 455
Bostäder	96	6 242

Underhåll

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

Utfört underhåll och investeringar

- 1989 Ombyggnad fasad
- 1990 Markanläggning
- 1997 Ombyggnad fönster
- 1999 Bastu
- 2002 Ombyggnad av förråd till samlingsal (Cedersalen)
- 2004 Bredband
- 2010 Nyttjanderättsavtal P-däck samt komplettering av markytor
- 2011 3 tvättmaskiner, 2 torkskåp, renovering 4 badrum, komplettering el Cedersalen samt ny belysning tvättstugor, åtgärder yttre gårdsmiljö
- 2012 Renovering 6 badrum
- 2013 Renovering 2 badrum, nytt trallgolv på takterrasserna, omlägg. betongplattor gångväg, nytt yttertak redskapsbod, ny torktumlare
- 2014 Installation 2 manglar, byte bastuaggregat, renovering 1 badrum
- 2015 Ny värmeundercentral, nya hissar, renoverad bastu, renovering 4 badrum, ny köksö i samlingsal, asfalterad gångväg till garage
- 2016 Byte av ventilation och nya köksfläktar, ny LED-belysn. i trapphus, målning av tak Ny tvättmaskin i hus 18, nytt bastuaggregat, kinahattar på tak med livlinefästen,
- 2017 Inklädnad av ventilationsrör i lgh, installerat DHC i undercentral

Tm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen under 2018 genom löpande besiktningar. Radonmätning och hissbesiktning har under året blivit godkänd.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen följande större åtgärder:

- Nya lägenhetsdörrar
- Stamreovering

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel samt lån.

Ekonomi

Senast årsavgifterna höjdes var den 1 januari 2012 med 4%. Orsaken till höjningen var ökade underhållskostnader och kommande investeringar. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2019 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår till 557 kr/m².

Hyra för parkeringsplats i parkeringsdäcket är 265 kr internt samt 365 kr för externa hyresgäster. Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen inte tagit ut någon avgift av lägenhetsinnehavaren.

Årets avsättning till underhållsfond 184 500 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Erja Tallus	ordförande
Roland Stenström	vice ordförande
Karin Lindholm	sekreterare
Åke Lindström	ledamot
Anna-Karin Isaksson	ledamot
Lars Lundmark	ledamot
Sara Lundgren	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Karin Lindholm och Lars Lundmark.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Erja Tallus, Roland Stenström, Karin Lindholm och Åke Lindström, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Helena Nordvall med Kerstin Leghissa som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Lars Johansson och Lennart Selberg med Lars Johansson som sammankallande.

TM

Studie- och fritidsverksamhet

Ledamoten Lars Lundmark har varit studie- och utbildningsansvarig. Under året har styrelsen och förtroendevalda deltagit i HSB:s utbildningar i bl.a. juridik 1 och 2, ekonomi/budget, valberedningsutbildning, revisorsutbildning, sekreterare- och ordförandeutbildning samt underhållsplansutbildning.

Under året har fritidskommittén arrangerat olika aktiviteter. Då har det bl.a. bjudits på semlor och kaffe, våfflor och surströmming. Det har varit kombinerad Lucia- och julfest och kommittén har arrangerat förtäring vid årsstämman och informationsmöte. Det har även varit aktiviteter med lotterier, luciatåg, torsdagsträffar för medlemmar med kaffe och samvaro. Under våren arrangerades även en bussresa till IKEA i Haparanda för medlemmarna.

Miljöansvar och trädgårdsgrupp

Ledamot Åke Lindström har varit miljöansvarig för kretsloppsstugan och Tuija Lundqvist och Viviann Åkerström har ingått i trädgårdsgruppen. Trädgårdsgruppen har skött om vår blomstrande trädgård, "Oasen", för att medlemmarna ska få njuta av sommarens blomsterprakt.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Erja Tallus och som suppleant Lars Lundmark.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-08. Vid stämman deltog 43 medlemmar.

Till stämman hade inga motioner inkommit. Förslag från styrelsen om att avgiftsbelägga gästrummet röstades igenom. Stämman fattade ett andra enhälligt beslut om att anta HSB normalstadgar, 2011 års version 5.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	ComHem
Administration, egenkontroll	HSB Norr
Fastighetsskötsel	KRS Installationer i Boden
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Bodens energi
Telefon	Telia
Miljövård	Ragnsells, IL Recycling, Samhall
Vatten och avlopp	Bodens kommun
Försäkringar	Länsförsäkringar
Nyttjanderätt P-däck	Bodens kommun

Medlemsinformation

Under året har 5 lägenhetsöverlåtelse skett. Föreningen hade vid årets slut 113 (111) 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.

Information till gamla och nya medlemmar sker genom informationsmöten, via skriftlig information via anslag, informationsblad, föreningens interna tidning Ceder-Nytt samt möjlighet att del via hemsidan.

ML

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning i tkr	3 490	3 473	3 501	3 497	3 488
Resultat efter fin.poster i tkr	437	200	663	762	867
Årsavgifter bostäder, kr/m2	557	557	557	557	557
Driftskostnad, kr/m2	336	378	324	331	325
Låneskuld, kr/m2	1 418	1 456	1 570	702	712
Genomsnittlig ränta lån i %	1,7	1,9	1,7	3,0	3,0
Yttre underhållsfond, kr/m2	479	451	456	448	347
Sparande, kr/m2 totalyta *	153	153	-	-	-
Soliditet i %**	46	43	41	55	53

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Under 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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 8 850 235 kr. Under året har föreningen amorterat 237 780 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 38 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	337 800	2 817 819	4 968 550	199 573
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2018-05-08			199 573	-199 573
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-10 625	10 625	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		184 500	-184 500	
Årets resultat				436 773
Vid årets slut	337 800	2 991 694	4 994 248	436 773

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	4 994 248
Årets resultat	436 773
Totalt att disponera	5 431 021

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **5 431 021**

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>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 490 276	3 473 177
Övriga rörelseintäkter	3	33 104	18 323
		<u>3 523 380</u>	<u>3 491 500</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-2 103 774	-2 360 911
Underhåll	5	-10 625	-110 000
Övriga externa kostnader	6	-116 475	-166 496
Personalkostnader	7	-201 695	-227 808
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-508 732	-249 695
		<u>-2 941 301</u>	<u>-3 114 910</u>
Rörelseresultat		582 079	376 590
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	3 665	3 619
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-148 971	-180 636
		<u>-145 306</u>	<u>-177 017</u>
Resultat efter finansiella poster		436 773	199 573
Resultat före skatt		436 773	199 573
Årets resultat	11	436 773	199 573

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar	12	4 200 000	4 300 000
		<u>4 200 000</u>	<u>4 300 000</u>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	12 099 965	12 506 762
Inventarier	14	3 869	5 804
		<u>12 103 834</u>	<u>12 512 566</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		16 304 334	16 813 066
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 524	2 241
Aktuell skattefordran		31 137	31 137
Avräkning HSB Norr ek för		1 760 575	1 305 178
Övriga fordringar	15	709	742
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	90 202	87 953
		<u>1 885 147</u>	<u>1 427 251</u>
<i>Kassa och bank</i>	17	956 502	949 715
Summa omsättningstillgångar		2 841 649	2 376 966
SUMMA TILLGÅNGAR		19 145 983	19 190 032

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		337 800	337 800
Yttre underhållsfond	18	2 991 694	2 817 819
		<u>3 329 494</u>	<u>3 155 619</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 994 248	4 968 550
Årets resultat		436 773	199 573
		<u>5 431 021</u>	<u>5 168 123</u>
Summa eget kapital		8 760 515	8 323 742
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	19,24	8 612 455	8 850 235
		<u>8 612 455</u>	<u>8 850 235</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	20	237 780	237 780
Leverantörsskulder		118 324	358 150
Fond för inre underhåll	21	1 005 194	971 907
Övriga skulder	22	33 605	35 695
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	378 110	412 523
		<u>1 773 013</u>	<u>2 016 055</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 145 983	19 190 032

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 -120 år och sker i snitt med 1,9% 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 flerbostadshus blir avgiften 1 337 kr/lgh för 2018, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för 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 4 534 174 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	3 479 636	3 479 177
Hysesintäkter	192 479	192 533
Intäkter el	19 252	12 814
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	10 710	20 379
	<u>3 702 077</u>	<u>3 704 903</u>

Avgår

Avsättning för fond för inre underhåll	-206 135	-206 136
Avgiftsbortfall	-5 666	-2 000
Rabatter/Avdrag	-	-23 590
	<u>3 490 276</u>	<u>3 473 177</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	33 104	18 323
	<u>33 104</u>	<u>18 323</u>

Not 4 Drift

	2018	2017
Fastighetsskötsel	464 362	397 371
Reparationer	174 199	578 123
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	301 930	329 327
Uppvärmning	434 241	420 839
Vatten	164 658	169 067
Renhållning	106 046	96 251
Förvaltningskostnader	137 012	157 650
Försäkring	42 546	39 292
Fastighetsskatt/avgift	97 200	97 200
Kommunikation och media		
Datakommunikation	145 314	39 546
Kabel-TV	36 266	36 245
	<u>2 103 774</u>	<u>2 360 911</u>

Not 5 Underhåll

	2018	2017
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen - Målat källargolv	10 625	110 000
	<u>10 625</u>	<u>110 000</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsmaterial och - inventarier	19 433	38 003
Telefon och porto mm	14 815	32 307
Riskkostnader, konsultkostnader, juridiska kostnader	783	12 310
Bolagsverket, årsredovisningar, fika	13 737	18 855
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	67 707	65 021
	<u>116 475</u>	<u>166 496</u>

Not 7 Personalkostnader

	2018	2017
Vicevärd har varit KRS Installationer		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	152 906	172 061
Bilersättningar	847	263
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	1 329	2 658
Sociala kostnader förtroendevalda	39 062	46 353
Utbildning	1 250	1 250
Möteskostnader	4 653	4 843
	<u>200 047</u>	<u>227 428</u>
<i>Kostnader för löner</i>		
Övriga personalkostnader	1 648	-1 060
	<u>201 695</u>	<u>226 368</u>

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018	2017
Nyttjanderättsavtal p-däck	100 000	100 000
Byggnader	406 797	147 760
Inventarier	1 935	1 935
	<u>508 732</u>	<u>249 695</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018	2017
Ränteintäkter konto SBAB och transaktionskonto	3 440	3 484
Övriga ränteintäkter	225	135
Summa	<u>3 665</u>	<u>3 619</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	148 938	180 636
Övriga finansiella kostnader	33	-
Summa	<u>148 971</u>	<u>180 636</u>

Not 11 Årets resultat

	2018	2017
Årets resultat	436 773	199 573
Reservering till yttre underhållsfond	-184 500	-83 300
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	10 625	110 000
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>262 898</u>	<u>226 273</u>

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

Not 12 Immateriella anläggningstillgångar

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
- Vid årets början nyttjanderättsavtal p-däck	5 000 000	5 000 000
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	5 000 000	5 000 000
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
- Vid årets början	-700 000	-600 000
- Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-100 000	-100 000
Summa ackumulerade avskrivningar	-800 000	-700 000
Redovisat värde vid årets slut	4 200 000	4 300 000

Not 13 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
- Vid årets början	21 422 849	13 988 365
- Mark	402 246	402 246
- Årets anskaffningar	-	1 222 150
- Omklassificeringar från pågående arbeten	-	6 549 009
- Årets utrangeringar - ventilation	-	-336 675
Summa ackumulerade anskaffningsvärde	21 825 095	21 825 095
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
- Vid årets början	-9 318 333	-9 507 248
- Årets utrangering - ventilation	-	336 675
- Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-406 797	-147 760
Summa ackumulerade avskrivningar	-9 725 130	-9 318 333
Redovisat värde vid årets slut	12 099 965	12 506 762
Taxeringsvärde byggnader (2016):	25 000 000	25 000 000
Taxeringsvärde mark:	7 400 000	7 400 000

Not 14 Inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	543 317	543 317
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	543 317	543 317
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-537 513	-535 578
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 935	-1 935
Summa ackumulerade avskrivningar	-539 448	-537 513
Planenligt restvärde vid årets slut	3 869	5 804

Not 15 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	709	742
	<u>709</u>	<u>742</u>

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsförsäkring inkl. bostadsrättstillägg	45 131	42 564
ComHem kabel-tv	9 071	9 065
Bredbandsbolaget	36 000	36 324
	<u>90 202</u>	<u>87 953</u>

Not 17 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Kassa	9 076	8 588
Transaktionskonto	2 859	-
SBAB Bank	944 567	941 127
	<u>956 502</u>	<u>949 715</u>

Not 18 Fond för yttre underhåll

	2018-12-31	2017-12-31
Fondbehållning vid årets början	2 817 819	2 844 519
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	184 500	83 300
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-10 625	-110 000
Fondbehållning vid årets slut	<u>2 991 694</u>	<u>2 817 819</u>

Not 19 Skulder till kreditinstitut

	Ränte korv. datum	Ränta	2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek	2022-09-30	1,83%	1 312 680	1 392 680
Stadshypotek	2020-03-01	1,69%	2 257 555	2 305 335
Swedbank	2021-11-25	1,60%	5 280 000	5 390 000
Avgår kortfristig del			-237 780	-237 780
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			<u>8 612 455</u>	<u>8 850 235</u>

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till	951 120	951 120
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	7 661 335	7 899 115
	<u>8 612 455</u>	<u>8 850 235</u>

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	237 780	237 780
	<u>237 780</u>	<u>237 780</u>

Not 21 Fond för inre underhåll

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	971 907	1 000 124
Årets avsättning	206 135	206 136
Uttag under året	-172 848	-234 353
Vid årets utgång	1 005 194	971 907

Not 22 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Personalens källskatt	14 682	16 182
Upplupna arbetsgivaravgifter	11 903	13 794
Momsskuld	6 180	5 719
Övriga kortfristiga skulder	840	-
	33 605	35 695

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Lön	8 115	-
Lagstadgade avgifter	2 550	-
Räntor	11 225	11 463
Förutbetalda avgifter/hyror	238 647	272 001
Borevision	8 752	8 530
El	29 268	32 947
Fjärrvärme	52 066	52 700
Renhållning	2 440	2 213
Snöröjning	8 500	32 669
Övrigt	16 547	-
	378 110	412 523

Not 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	11 647 200	11 647 200
Eventalförpliktelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

7m

Boden 2019-03-19.



Erja Tallus



Roland Stenström



Karin Lindholm



Åke Lindström



Anna-Karin Isaksson



Lars Lundmark



Sara Lundgren

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2019-03-28



Helena Nordvall

Av föreningen vald revisor



Tommy Martensson

av HSBs riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s brf Cederroten, org.nr. 7985001101

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s brf Cederroten 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 revisionssed i Sverige. Revisoremans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisom utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisom 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 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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:s brf Cederroten 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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:

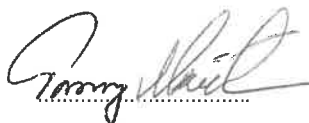
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 28/3 2019



Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Helena Nordvall
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 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.

REVISIONSBERÅTTELSE

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 sköt 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.