



# ÅRSREDOVISNING

**HSB Brf Oden i Boden**

798500-0459

**2018-01-01 - 2018-12-31**

*7 M*



**HSB – där möjligheterna bor**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Oden i Boden, 798500-0459 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.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Sigun 8 i Bodens Kommun. På fastigheten har under 1987 uppförts hus med adresserna Lilla Nygatan 5, 7, 9A, 9B och 9C och innehåller 42 bostadsrätter. På föreningens fastigheter finns 20 garageplatser och 20 parkeringar med eluttag för motorvärmare. Föreningen har sitt säte i Bodens kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår kollektivt bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Lägenhetstyp	Antal	Yta m <sup>2</sup>
2 rum och kök	18	1 160,0
3 rum och kök	18	1 464,0
4 rum och kök	6	658,9
Bostäder	42	3 282,9
Garageplatser	20	
Parkeringsplatser	20	

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

#### Gjorda investeringar och underhåll

2009	Byte tvättmaskin
2010	Ombyggnation innergård, nya gräsytor, plattsättning, pergola med grillplats, nya träd och buskar, ombyggnad lekplats
2010	Nya armaturer garage och soprum
2011	Mindre underhåll enl uh-plan, besiktning garage
2012	Delvis utbyte takpannor, mellanväggar garage, nytt låssystem garage
2014	Byte av ventilation och värmeväxlare
2016	Underhåll av kvartersgården
2017	Ombyggnation av bastu till skyddsrum

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

- Vägförbättringar inom området
- Byte av takpannor

Styrelsen har genomfört den stadageenliga besiktningen i maj 2018. Vid besiktningen framkom att det fanns trasiga takpannor samt ändring av avrinning.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen följande underhållsåtgärder.

- Målning utsida av dörrar.

TM

### **Ekonomi**

Årsavgifterna höjdes senast med 5% fr o m 2013-07-01 med anledning av den förestående ventilationsombyggnaden. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2019 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 756 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Styrelsen beslutade att inte höja energiavgifterna för motorvärmearruttag fr o m 2013-01-01. Den individuella mätningen av energiförbrukningen som föreningen nyttjat sedan flera år tillbaka innebär att varje hyresgäst faktureras egen förbrukning till självkostnadspris.

Årets avsättning till underhållsfond 34000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad tar föreningen ut en avgift på 10 av prisbasbeloppet per år av lägenhetsinnehavaren.

### **Styrelsen**

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Thorsten Holmqvist	ordförande
Maria Johansson	ledamot
Stig Ekman	ledamot
Anders Eliasson	utsedd av HSB Norr

Suppleanter:

Ronny Stenman

Tomas Ek

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Thorsten Holmqvist samt Ronny Stenman och Tomas Ek.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

### ***Firmatecknare***

Firmatecknare har varit Thorsten Holmqvist, Maria Johansson och Stig Ekman, två i förening.

### **Revisorer**

Revisorer har varit Per Wickberg med Yvonne Krieg som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor. Bodens kommun har utsett Jenny Sundqvist till kommunal revisor.

### **Valberedning**

Valberedningen har varit Helena Toivonen och Greta Ekman, med Helena Toivonen som sammankallande.

### **Representanter i HSB Norrs distriktsstämma**

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Stig Ekman samt Ronny Stenman som suppleant.

### **Studie och fritidsverksamhet**

Föreningen har under året haft grillfest, surströmmingsfest samt julfest.

*TM*

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-30 Vid stämman deltog 22 medlemmar.

Stämman fattade sitt andra beslut i att anta de nya stadgarna, HSBs normalstadgar 2011 version 5.

### Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Com Hem
Administration	HSB Norr
El	Luleå energi, Boden energi
Fjärrvärme	Boden energi

### Medlemsinformation

Under året har 3 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 58 (57) 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

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning i tkr	2 609	2 599	2 594	2 596	2 587
Resultat efter fin.poster i tkr	606	640	666	429	33
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	756	756	756	756	756
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	325	330	307	337	384
Låneskuld, kr/m2 totalyta	4 597	4 734	4 870	4 994	5 119
Genomsnittlig ränta lån i %	2,1	2,1	2,1	3,1	3,5
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	265	281	270	244	149
Sparande, kr/m2 totalyta*	341	326	-	-	-
Soliditet i %**	31,9	29,3	26,7	23,9	22,0

\* 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 15 091 337 kr. Under året har föreningen amorterat 449 132kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 34 år.

### Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 423 004	921 853	3 635 025	640 469
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2018-05-30			640 469	-640 469
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-85 929	85 929	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		34 000	-34 000	
Årets resultat				605 810
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 423 004</b>	<b>869 924</b>	<b>4 327 423</b>	<b>605 810</b>

T/M

**Resultatdisposition**

**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

Årets resultat

**Totalt att disponera**

*Belopp i kr*

4 327 423

605 810

**4 933 233**

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

**Balanseras i ny räkning**

**4 933 233**

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

*TM*

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 606 525	2 599 308
Övriga rörelseintäkter	3	20 689	15 955
		<u>2 627 214</u>	<u>2 615 263</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-1 066 027	-1 082 951
Underhåll	5	-85 929	-
Övriga externa kostnader	6	-37 923	-58 511
Personalkostnader	7	-84 142	-76 886
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-428 328	-428 328
		<u>-1 702 349</u>	<u>-1 646 676</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>924 865</b>	<b>968 587</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	-	87
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-319 055	-328 205
		<u>-319 055</u>	<u>-328 118</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>605 810</b>	<b>640 469</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>605 810</b>	<b>640 469</b>
<b>Årets resultat</b>	11	<b>605 810</b>	<b>640 469</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	19 419 194	19 842 599
Inventarier	13	7 968	12 891
Pågående nyanläggningar och förskott		201 323	-
		<u>19 628 485</u>	<u>19 855 490</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>19 628 985</b>	<b>19 855 990</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		267	-
Avräkning HSB Norr ek för		3 012 802	2 694 545
Övriga fordringar	14	63	92
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	39 620	37 248
		<u>3 052 752</u>	<u>2 731 885</u>
<i>Kassa och bank</i>	16	4 747	858
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 057 499</b>	<b>2 732 743</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>22 686 484</b>	<b>22 588 733</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 423 004	1 423 004
Yttre underhållsfond	17	869 924	921 853
		<u>2 292 928</u>	<u>2 344 857</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 327 423	3 635 025
Årets resultat		605 810	640 469
		<u>4 933 233</u>	<u>4 275 494</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 226 161</b>	<b>6 620 351</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	18,23	10 256 884	15 091 337
		<u>10 256 884</u>	<u>15 091 337</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	4 834 453	449 132
Leverantörsskulder		51 713	53 080
Aktuell skatteskuld		1 938	3 775
Fond för inre underhåll	20	12 449	12 449
Övriga skulder	21	43 068	29 729
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	259 818	328 880
		<u>5 203 439</u>	<u>877 045</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>22 686 484</b>	<b>22 588 733</b>



## 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 1,7% 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. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

#### *Inkomstskatt*

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

#### *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	2 481 012	2 481 012
Hysesintäkter	91 050	91 995
Intäkter el	30 829	21 154
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	3 634	5 147
	<u>2 606 525</u>	<u>2 599 308</u>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	20 689	15 955
	<u>20 689</u>	<u>15 955</u>

**Not 4 Drift**

	2018	2017
Fastighetsskötsel	151 263	123 337
Reparationer	93 398	157 896
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	104 325	103 670
Uppvärmning	259 433	255 105
Vatten	111 679	101 285
Renhållning	66 805	66 819
Förvaltningskostnader	109 456	106 644
Försäkring	33 102	31 634
Fastighetsskatt/avgift	51 691	51 691
Kommunikation och media		
Datakommunikation	63 000	63 001
Kabel-TV	21 875	21 869
	<u>1 066 027</u>	<u>1 082 951</u>

**Not 5 Underhåll**

	2018	2017
Utfört underhåll huskropp utvändigt, byte av takpannor	85 929	-
	<u>85 929</u>	<u>-</u>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2018	2017
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier, mm	7 776	25 965
Telefon och porto mm	849	2 586
Resekostnader	126	-
Riskkostnader	2 000	-
Bolagsverket, övrigt	1 180	2 925
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	25 992	27 035
	<u>37 923</u>	<u>58 511</u>

**Not 7 Personalkostnader**

2018 2017

Vicevärd har varit Stig Ekman

**Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter**

*Kostnader för förtroendevalda*

Arvoden enligt stämmobeslut	32 600	31 367
Vicevärd	32 000	26 667
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	1 000	2 000
Sociala kostnader förtroendevalda	15 069	16 518
	<u>80 669</u>	<u>76 552</u>

*Kostnader för fastighetskötsel*

Uttagsskatt	-	286
Övriga personalkostnader, möteskostnader	3 473	48
	<u>84 142</u>	<u>76 886</u>

**Not 8 Avskrivningar**

2018 2017

Byggnader	423 405	423 405
Inventarier	4 923	4 923
	<u>428 328</u>	<u>428 328</u>

**Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

2018 2017

Övriga ränteintäkter	-	87
<b>Summa</b>	<u>-</u>	<u>87</u>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

2018 2017

Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	319 026	328 205
Övriga finansiella kostnader	29	-
<b>Summa</b>	<u>319 055</u>	<u>328 205</u>

**Not 11 Årets resultat**

2018 2017

Årets resultat	605 810	640 469
Reservering till yttre underhållsfond	-34 000	-36 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	85 929	-
<b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b>	<u>657 739</u>	<u>604 469</u>

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

TW

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 12 Byggnader och mark</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	24 552 088	24 552 088
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>24 552 088</b>	<b>24 552 088</b>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-5 386 580	-4 963 175
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-423 405	-423 405
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 809 985</b>	<b>-5 386 580</b>
Bokfört värde byggnader	18 742 103	19 165 508
Bokfört värde mark	677 091	677 091
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>19 419 194</b>	<b>19 842 599</b>
Taxeringsvärde byggnader(värdeår 2016):	13 545 000	13 545 000
Taxeringsvärde mark:	3 158 000	3 158 000
<b>Not 13 Inventarier</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	80 384	72 770
Årets anskaffningar	-	7 614
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>80 384</b>	<b>80 384</b>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-67 493	-62 570
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	-4 923	-4 923
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-72 416</b>	<b>-67 493</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>7 968</b>	<b>12 891</b>
<b>Not 14 Övriga fordringar</b>		
<i>Skattekonto</i>		
	63	92
	<b>63</b>	<b>92</b>
<b>Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
<i>Fastighetsförsäkring</i>		
	23 649	21 280
<i>Bredband</i>		
	10 500	10 500
<i>Com Hem kabel-tv</i>		
	5 471	5 468
	<b>39 620</b>	<b>37 248</b>
<b>Not 16 Kassa och bank</b>		
<i>Kassa</i>		
	4 747	858
	<b>4 747</b>	<b>858</b>

**Not 17 Fond för yttre underhåll**

	2018-12-31	2017-12-31
Fondbehållning vid årets början	921 853	885 853
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	34 000	36 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-85 929	-
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>869 924</b>	<b>921 853</b>

**Not 18 Skulder till kreditinstitut**

	Ränte korv. datum	Ränta	2018-12-31	2017-12-31
SWBK	2019-04-25	2,64%	4 507 989	4 630 657
SWBK	2020-02-25	1,79%	6 062 892	6 219 356
SWBK	2021-01-25	1,92%	4 520 456	4 690 456
Avgår kortfristig del			-4 834 453	-449 132
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>10 256 884</b>	<b>15 091 337</b>
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			1 796 528	1 796 528
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			11 498 281	13 294 809
			<b>13 294 809</b>	<b>15 091 337</b>

Föreningen har delvis kommunal borgen

**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2018-12-31	2017-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	326 464	449 132
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	4 507 989	-
	<b>4 834 453</b>	<b>449 132</b>

**Not 20 Fond för inre underhåll**

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	12 449	12 449
<b>Vid årets utgång</b>	<b>12 449</b>	<b>12 449</b>

**Not 21 Övriga skulder**

	2018-12-31	2017-12-31
Personalens källskatt	27 880	16 840
Upplupna arbetsgivaravgifter	15 068	12 889
Övriga kortfristiga skulder	120	-
	<b>43 068</b>	<b>29 729</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Räntor	38 040	39 282
Förutbetalda avgifter/hyror	162 540	207 924
Borevision	9 136	8 690
El	10 624	12 159
Fjärrvärme	29 918	29 854
Snöröjning	9 560	-
Övrigt	-	30 971
	<b>259 818</b>	<b>328 880</b>

**Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

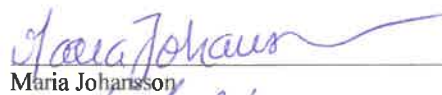
	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	<u>15 652 000</u>	<u>15 652 000</u>
	<b>15 652 000</b>	<b>15 652 000</b>
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

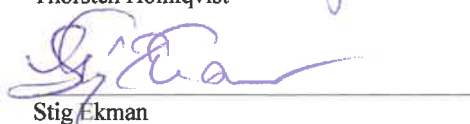
*TH*

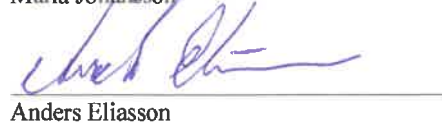
**Underskrifter**

Boden 2019-<sup>03 13</sup>.....

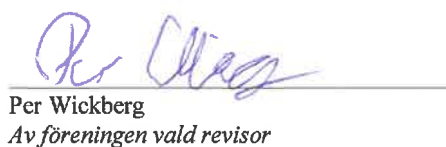
  
Thorsten Holmqvist

  
Maria Johansson

  
Stig Ekman

  
Anders Eliasson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-<sup>03 30</sup>.....

  
Per Wickberg  
Av föreningen vald revisor

  
Tommy Mårtensson  
av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
Jenny Sundqvist  
Av Bodens Kommun utsedd 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 (försäkringskostnader, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

## TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

### Drift kostnader

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.

### Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

### Soliditet

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

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

### **Vad är en bostadsrätt?**

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan arvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar.

### **Måste man vara medlem i föreningen?**

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

### **Ägare**

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

### **Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?**

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

Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka olika frågor styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman. Den valda styrelsen ansvarar sedan för skötseln av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen. I din lägenhet avgör du om och det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

### **Hur fungerar ekonomin?**

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

### **Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?**

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

### **Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?**

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

### **Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?**

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

### **Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?**

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

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

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för 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 föreningens 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.

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s brf Oden, Boden, org.nr. 7985000459

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s brf Oden, Boden 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas 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 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 Oden, Boden 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 *Revisorns 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.

### 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Boden den 30/3 2019



Tommy Mårtensson  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Per Wickberg  
Av föreningen vald revisor



Jenny Sundqvist  
Av Bodens kommun  
utsedd revisor