



ÅRSREDOVISNING

HSB:s Brf Oden i Kalix

798200-0239

2019-01-01 - 2019-12-31



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Oden i Kalix, 798200-0239 får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Oden 14 och Tor 1. På fastigheten har under 1956 uppförts tre flerfamiljshus med adresserna Vallhallavägen 61, 63 och 65, som innehåller 75 bostadsrätter och två lokaler. Dessutom finns ett sophus, 16 garage, 12 varmgarage, 16 carportar och 52 p-platser med motorvärmare.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m ²
1 rum och kök	3	84,0
2 rum och kök	49	2 821,0
3 rum och kök	20	1 491,0
4 rum och kök	3	274,5
Bostäder	75	4 670,5
Lokaler	2	194

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

Gjorda underhåll och investeringar

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har 12 lägenheter överlåtit.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder. Målning av sophuset.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2019-07-03 och konstaterade att underhållet är bra skött och fastigheten är i gott skick.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen följande större åtgärder. Uppförande av 10 carportplatser med planerad byggstart våren 2020, beräknad kostnad ca 1 mkr. Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

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

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Jan Bergendorff	ordförande
Susanne Larsson	vice ordförande
Barbro Hellman	sekreterare
Kaarina Karpoff	ledamot
Leif Lundström	ledamot
Patrik Rönnqvist	utsedd av HSB Norr

Suppleanter

Sofia Andersson

Inger Nilsson

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för samtliga ledamöter och suppleanter.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit Jan Bergendorff, Barbro Hellman, Leif Lundström och Susanne Larsson, två i förening.

Revisorer har varit Roger Olovsson med Kent Bodlund som suppleant, valda av föreningen samt HSBs Riksförbund utsedda revisionsbolag, BoRevision AB.

Valberedning har varit Leif Stenberg och Anette Wunsch med Leif Stenberg som sammankallande.

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Jan Bergendorff med Susanne Larsson som suppleant.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28. Vid stämman deltog 18 medlemmar. Extra föreningsstämma hölls 2019-08-21. Vid extrastämman deltog 22 medlemmar. Extrastämman hölls angående en större investering - nybyggnation av carport. Extrastämman beslutade att godkänna byggnation av carport.

Föreningen har avtal med:

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

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 91 (88) 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

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	3 373	3 295	3 281	3 286	3 193
Resultat efter fin.poster i tkr	291	202	98	279	475
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	626	614	614	614	614
Driftskostnad, kr/m2 totalyta*	458	508	448	439	453
Låneskuld, kr/m2 totalyta	230	256	281	318	355
Genomsnittlig ränta lån i %	2	2	2	3	3
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	288	242	242	248	228
Sparande, kr/m2 totalyta*	121	118	105		
Soliditet i %***	59,3	57,4	52,6	49,9	48,0

* Nyckeltalet innehåller inte kostnader för periodiskt underhåll

** Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

***Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 1 120 463 kr. Under året har föreningen amorterat 126 720 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 9 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	148 240	1 175 972	2 035 325	202 022
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2019-05-28			202 022	-202 022
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-23 848	23 848	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		250 000	-250 000	
Årets resultat				291 146
Vid årets slut	148 240	1 402 124	2 011 195	291 146

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	Belopp i kr
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	2 011 195
Årets resultat	291 146
Totalt att disponera	2 302 341

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **2 302 341**

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>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 372 549	3 294 519
Övriga rörelseintäkter	3	179 555	421 421
Summa rörelseintäkter		3 552 104	3 715 940
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 252 177	-2 570 016
Övriga externa kostnader	5	-43 220	-51 761
Personalkostnader	6	-667 910	-591 980
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-274 426	-274 428
Summa rörelsekostnader		-3 237 734	-3 488 184
Rörelseresultat		314 370	227 756
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	508	604
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-23 732	-26 338
Summa finansiella poster		-23 224	-25 734
Resultat efter finansiella poster		291 146	202 022
Resultat före skatt		291 146	202 022
Årets resultat	10	291 146	202 022

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	2 947 158	3 219 202
Inventarier	12	-	2 382
Pågående nyanläggningar		82 863	-
		3 030 021	3 221 584
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		3 030 521	3 222 084
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 307	21 302
Övriga fordringar	13	3 464 105	2 965 649
		3 465 412	2 986 951
Summa omsättningstillgångar		3 465 412	2 986 951
SUMMA TILLGÅNGAR		6 495 933	6 209 035

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		148 240	148 240
Yttre underhållsfond	14	1 402 125	1 175 972
		<u>1 550 365</u>	<u>1 324 212</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 011 195	2 035 325
Årets resultat		291 146	202 022
		<u>2 302 341</u>	<u>2 237 347</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		3 852 706	3 561 559
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15,19	993 743	1 120 463
		<u>993 743</u>	<u>1 120 463</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	126 720	126 720
Inre fond		1 009 030	998 783
Leverantörsskulder		142 725	35 953
Övriga skulder	17	77 718	88 801
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	293 291	276 756
		<u>1 649 484</u>	<u>1 527 013</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 495 933	6 209 035

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år och skrivs av i snitt med 1,9 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

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

Intäkteredovisning

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

Yttre underhållsfond

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Avgifter	2 939 856	2 882 508
Hysesintäkter	442 584	411 448
Intäkter el	151 316	169 420
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	18 809	11 144
	3 552 565	3 474 520
<i>Avgår</i>		
Avsättning för fond för inre underhåll	-179 996	-179 996
Rabatter/Avdrag	-20	-5
	3 372 549	3 294 519

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	179 531	205 550
Försäkringsersättningar, fakturerade kostnader mm	24	215 871
	179 555	421 421

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	33 589	28 182
Snöröjning och halkbekämpning	60 076	92 933
Reparationer	45 989	283 963
Periodiskt underhåll	23 848	98 908
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	278 492	311 645
Uppvärmning	826 755	800 624
Vatten	317 983	311 459
Renhållning	142 965	144 312
Förvaltningskostnader	217 841	210 086
Försäkringar	51 680	50 109
Fastighetsskatt/avgift	59 455	45 515
Kommunikation och media		
Datakommunikation	113 516	113 694
Kabel-TV	79 988	78 586
	2 252 177	2 570 016

Specificering periodiskt underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	23 848	6 030
Utfört underhåll installationer	-	92 878
	23 848	98 908

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsmaterial och - inventarier	10 225	7 155
Telefon, porto mm	3 121	1 914
Inkasso, bankkostnader	225	881
Bolagsverket m m	1 000	12 389
Medlemskap HSB, medlemsaktiviteter	28 649	29 422
	43 220	51 761

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för förtroendevalda</i>		
Arvoden arvoden enligt stämmobeslut	80 400	81 600
Bilersättningar	2 960	2 664
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 000	2 000
Sociala kostnader förtroendevalda	12 572	17 801
Övriga kostnader	783	278
	98 715	104 343
 <i>Kostnader för fastighetsskötsel</i>		
Löner för fastighetsskötsel	335 717	276 460
Sociala kostnader	103 319	84 582
Pensionskostnader	17 970	18 100
Uttagsskatt	106 172	104 923
Serviceavgift fastighetsanställda	6 017	3 572
	667 910	591 980

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019	2018
Byggnader	272 044	272 043
Inventarier	2 382	2 385
	274 426	274 428

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Övriga ränteintäkter	508	604
	508	604

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	23 672	26 338
Övriga finansiella kostnader	60	-
	23 732	26 338

Not 10 Årets resultat

	2019	2018
Årets resultat	291 146	202 022
Reservering till yttre underhållsfond	-250 000	-100 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	23 848	98 908
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	64 994	200 930

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

Not 11 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	14 257 055	14 257 055
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	14 257 055	14 257 055
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-11 214 372	-10 942 329
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-272 044	-272 043
Summa ackumulerade avskrivningar	-11 486 416	-11 214 372
 Bokfört värde byggnader	2 770 639	3 042 683
Bokfört värde mark	176 519	176 519
Summa bokfört värde byggnader och mark	2 947 158	3 219 202
 Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1956):	13 325 000	11 102 000
Taxeringsvärde mark:	4 300 000	2 658 000

Not 12 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	83 912	83 912
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	83 912	83 912
 Vid årets början	-81 530	-79 145
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 382	-2 385
Summa ackumulerade avskrivningar	-83 912	-81 530
 Planenligt restvärde vid årets slut	-	2 382

Not 13 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkningskonto HSB Norr	3 117 111	2 604 717
Skattefordran	154 264	168 204
Skattekonto	192 730	192 728
Summa	3 464 105	2 965 649

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 175 972	1 174 880
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	250 000	100 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-23 847	-98 908
Fondbehållning vid årets slut	1 402 125	1 175 972

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Stadshypotek	2023-03-01	1,95 %	240 821	270 009
Swedbank	2021-03-25	1,75 %	96 300	160 500
Swedbank	2022-04-25	2,05 %	783 342	816 674
Totala skulder på bokslutsdagen			1 120 463	1 247 183
Nästa års amortering			-126 720	-126 720
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-282 180	-506 880
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			711 563	613 583
Totala skulder på bokslutsdagen			1 120 463	1 247 183
Avgår kortfristig del			-126 720	-126 720
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			993 743	1 120 463

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	126 720	126 720
	126 720	126 720

Not 17 Övriga skulder

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Personalens källskatt	26 150	28 583
Upplupna arbetsgivaravgifter	14 310	19 050
Momsskuld	33 859	36 762
Löneskatt	3 383	3 297
Övriga kortfristiga skulder	16	1 109
	77 718	88 801

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Semesterlöneskuld	37 055	36 356
Räntor	1 721	1 973
Förutbetalda avgifter/hyror	254 515	238 427
	293 291	276 756

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	3 684 300	3 684 300

Eventalförpliktelser

Inga

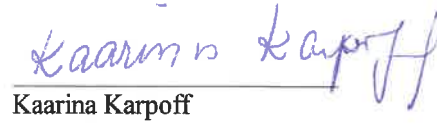
Inga

Kalix 2020-⁰³-¹⁹.....-.....


Jan Bergendorff


Leif Lundström


Susanne Larsson

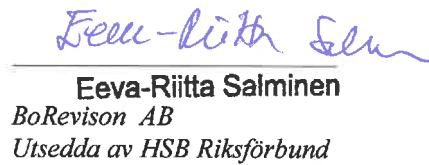

Kaarina Karpoff


Barbro Hellman


Patrik Rönnqvist

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-⁰⁴-¹⁶.....-.....


Roger Olovsson
Av föreningen vald revisor


Eeva-Riitta Salminen
BoRevision AB
Utsedda av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Oden i Kalix för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisor 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om

årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSBs brf Oden i Kalix för år 2019 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 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, iikviditet 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 16/11 2020



Eva-Riitta Salminen

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Roger Olovsson

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 omförel mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

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

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Vad är en bostadsrättsförening?

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

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

Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

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

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

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

Vad är en bostadsrätt?

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

Måste man vara medlem i föreningen?

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

Ägare

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

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

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

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

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

Hur fungerar ekonomin?

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

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

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

Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?

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

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

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

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

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

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

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