



ÅRSREDOVISNING

3262 HSB Brf Utsikten 1 i Umeå
769623-8190

2018-01-01 - 2018-12-31



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för 3262 HSB Brf Utsikten 1 i Umeå, 769623-8190 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.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes 2013-2014 på fastigheten Veden 2 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Sandåkersgatan 10-12 i Umeå. Säte är Umeå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter samt momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m ²
Bostäder	89	7 027
Garageplatser varav 3st handikapparkeringsplatser	89	
Gästparkeringar	8	

Föreningen har inte gjort några större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten under räkenskapsåret.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningens Hus B drabbades av en stor vattenskada. Totalt sex lägenheter berördes. Efter flera förhandlingar med vårt försäkringsbolag som ansåg att denna skadats av byggfusk kunde vi gå vidare till byggherren PEAB. Efter förhandlingar med HSB Norr och PEAB påtog PEAB sitt ansvar vilket innebar att HSB Utsikten 1 blev skadefri och boende fick ekonomisk ersättning för skadorna. Redan när inflyttningen skedde har styrelsen påpekat att parkeringsgaraget inte lever upp till bra standard. Fört nu i höstas har PEAB tagit sitt ansvar att åtgärda dom brister som finns i garaget. Arbetet är inte färdigställt ännu men även här står Brf Utsikten 1 skadelös. Allt detta har tagit mycket tid för styrelsen vilket gjort att den stadgeenliga besiktningen inte har genomförts enligt plan. Vi har dock genomfört en översyn av vårt brandtekniska utrustning vilken ej har varit godtagbar. Felen har nu rättas till.

Styrelsen genomför den stadgeenlig fastighetsbesiktning varje år. På grund av den stora vattenskadan har Styrelsen inte genomfört besiktning under 2018.

Efter räkenskapsåret har styrelsen gjort en extra amortering om 2 000 000kr

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 620 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2019 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna från och med 2019-01-01. Den genomsnittliga årsavgiften blir då 632 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 69 155 458 kr. Under året har föreningen amorterat 1 295 592 kr.

Styrelsen har under verksamhetsåret tillsammans med HSB:s ekonom förhandlat fram väsentligt lägre räntesats på förfallet lån, detta har i sin tur förbättrat vårt resultat.

Styrelsen har också prioriterat att göra extra amortering på lån som omsatts.

Stadgeändring

I samband med föreningsstämma 2018-05-23 antogs nya stadgar.

Väsentliga avtal

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen, trappstädning och inre renhållning har under året utförts av HSB Norr ek för.

Garaget

Utsikten 1 och Utsikten 2 har ett delägaransvar av garaget. Ambitionen är att intäkter och kostnader ska delas med ett totalt andelstal 138, där Utsikten 1 har 89 andelar och Utsikten 2 har 49 andelar.

HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Utsikten 1 äger 30 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 27 384 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 1 000 kWh per andel. Utfallet blev 913 kWh per andel (893 kWh). HSB Vinds elpris under 2018 var 44,0 öre/kWh exkl energiskatt och moms. Priset baseras på gällande marknadspris (terminspris) sista kvartalet år 2017 och gällde som pris för 2018. Miljöbelastningen av bostadsrättsföreningens del av HSB Vinds produktion av vindel var totalt 5,5 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 1 829 kg CO₂e.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

<i>Styrelse</i>		<i>Vald till årsstämma</i>
Leif Söderström	ordförande	2019
Gunnar Holmgren	vice ordförande	2020
Erik Dillner	sekreterare	Avgått 2018-12-20
Gunni Öberg	vice sekreterare	2019
Ann-Kristin Sundbaum	ledamot	2020
Erik Selander	utsedd av HSB Norr	Avgått 2018-05-23
Mikael Hedlund	utsedd av HSB Norr	Fr. o. m. 2018-05-24
 <i>Suppleanter</i>		
Ingrid Kristoffersson		2020
Elisabeth Eriksson		2019

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Leif Söderström, Gunnar Holmgren och Gunni Öberg, två i förening.

Revisorer har varit Bengt Olander med Gerd Burman som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedningen har varit Hans-Åke Donnersvärd sammankallande, Anders Kristoffersson samt Kristen Kristiansen.

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktstämma har varit Leif Söderström samt Gunnar Holmgren som suppleant.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-23. Vid stämman deltog 20 medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2018-10-16. Vid extrastämma deltog 30 medlemmar. Styrelsen föreslog nya regler för garagesplatser. Styrelsens förslag godkändes på stämman.

Avtalstyp	Leverantör
Datakommunikation	Telia Försäljning AB
Kabel-TV	Telia Försäljning AB
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Umeå Energi AB
Fjärrvärme	Umeå Energi AB

Medlemsinformation

Under året har 5 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets ingång hade föreningen 136. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 139. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Norr innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning i tkr	5 623	5 493	5 512	5 259	4 705
Resultat efter fin.poster i tkr	395	323	79	-328	-989
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	620	608	602	590	536
Driftskostnad, kr/m2 totalyta*	335	329	328	301	276
Skulder kr/m2 totalyta ****	9 841	9 984	10 168	10 347	10 585
Genomsnittlig ränta lån i %	1,03	1,08	1,45	1,85	2
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	224	154	96	36	6
Soliditet i %**	68,6	68,1	67,7	67,2	66,6
Sparande kr/m2 ***	347	337	337		

* Nyckeltalet innehåller inte kostnader för periodiskt underhåll

** Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

*** Med sparande räknas årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**** Skulder ingår även kortfristig del från och med 2018

Från år 2014 har fastighetsskatt lagts till och föreningsavgäld dragits från driftskostnaden. Planerat underhåll är ej medräknat. Vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig. Posterna som omrubricerats är av mindre karaktär.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	22 964 000	30 136 000	1 080 132	-2 292 516	323 450
Vinstdisp enl. stämmobeslut				323 449	-323 450
			-	-	
Avs enl styrelsebeslut			494 000	-494 000	
Årets resultat					395 123
	122 964 000	30 136 000	1 574 132	-2 463 067	395 123

r

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

Årets resultat

Totalt att disponera*Belopp i kr*

-2 463 067

395 123

-2 067 944*Styrelsen föreslår följande disposition:***Balanseras i ny räkning****-2 067 944**

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	5 588 089	5 455 119
Övriga rörelseintäkter	3	35 086	37 499
Summa rörelseintäkter		5 623 175	5 492 618
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 354 058	-2 231 363
Övriga externa kostnader	5	-42 551	-45 698
Personalkostnader	6	-70 468	-85 548
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-2 042 553	-2 042 553
Summa rörelsekostnader		-4 509 630	-4 405 161
Rörelseresultat		1 113 545	1 087 457
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	535	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-718 957	-764 007
Summa finansiella poster		-718 422	-764 007
Resultat efter finansiella poster		395 123	323 450
Resultat före skatt		395 123	323 450
Årets resultat	20	395 123	323 450

—

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	217 442 522	219 485 075
		<u>217 442 522</u>	<u>219 485 075</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	11	198 500	198 500
		<u>198 500</u>	<u>198 500</u>
Summa anläggningstillgångar		217 641 022	219 683 575
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 086	53 059
Övriga fordringar	12	4 581 500	3 399 837
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	377 912	343 977
		<u>4 966 498</u>	<u>3 796 873</u>
Summa omsättningstillgångar		4 966 498	3 796 873
SUMMA TILLGÅNGAR		222 607 520	223 480 448

~

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>			
Medlemsinsatser		153 100 000	153 100 000
Yttre underhållsfond	14	1 574 132	1 080 132
		<u>154 674 132</u>	<u>154 180 132</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 463 067	-2 292 516
Årets resultat		395 123	323 450
		<u>-2 067 944</u>	<u>-1 969 066</u>
Summa eget kapital		152 606 188	152 211 066
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15,19	38 949 866	70 155 458
		<u>38 949 866</u>	<u>70 155 458</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	30 205 592	295 592
Leverantörsskulder		187 767	339 145
Aktuell skatteskuld		56 220	56 220
Övriga skulder	17	-	12 392
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	601 887	410 575
		<u>31 051 466</u>	<u>1 113 924</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		222 607 520	223 480 448

NOTER

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). Under 2018 har mindre omklassificeringar skett i balans- och resultaträkningsposterna. Jämförelsetalen för 2017 har omräknats.

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 100 år och skrivs av i snitt med 1,0 % 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. Föreningen har flyttat över sina likvida medel till ett bankkonto som ägs av HSB Norr och kallas för avräkning. Från och med år 2017 kommer föreningens likvida medel att betraktas som en "kortfristig fordran" mot HSB Norr i stället för att finnas under "kassa och bank".

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 13 012 tkr till omförhandling under 2018. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

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 0 kr

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.

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 ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

~

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Avgifter	4 358 892	4 273 734
Hysesintäkter	485 503	496 880
Intäkter el	323 261	279 646
Intäkter vatten	157 565	133 111
Intäkter bredband	237 096	237 096
Intäkter gemensamhetsutrymmen	25 790	34 652
	5 588 107	5 455 119
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-18	-
	5 588 089	5 455 119

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	35 086	37 499
	35 086	37 499

Not 4 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	450 398	475 824
Reparationer	148 273	127 384
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	513 673	408 019
Uppvärmning	413 028	420 778
Vatten	208 278	156 657
Renhållning	104 122	107 292
Förvaltningskostnader	210 610	232 714
Försäkringar	42 158	41 464
Fastighetsskatt/avgift	28 110	28 110
Kommunikation och media		
Datakommunikation	231 208	231 356
Kabel-TV	4 200	1 765
	2 354 058	2 231 363

Specificering periodiskt underhåll

	2018	2017
	-	-

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsmaterial och - inventarier	-	8 619
Telefon och porto mm	7 881	1 928
Bankkostnader	376	4 451
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	34 294	30 700
	42 551	45 698

Not 6 Personalkostnader

	2018	2017
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	53 380	64 128
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 600	3 500
Sociala kostnader förtroendevalda	13 458	16 045
Utbildning	-	1 875
	<u>70 438</u>	<u>85 548</u>
<i>Kostnader för löner</i>		
Övriga personalkostnader	30	-
	<u>70 468</u>	<u>85 548</u>

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018	2017
Byggnader	2 042 553	2 042 553
	<u>2 042 553</u>	<u>2 042 553</u>

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018	2017
Övriga ränteintäkter	535	-
	<u>535</u>	<u>-</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	717 657	763 609
Övriga finansiella kostnader	1 300	398
	<u>718 957</u>	<u>764 007</u>

Not 10 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark:</i>		
-Vid årets början	227 655 287	227 655 287
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	<u>227 655 287</u>	<u>227 655 287</u>
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-8 170 212	-6 127 659
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 042 553	-2 042 553
Summa ackumulerade avskrivningar	<u>-10 212 765</u>	<u>-8 170 212</u>
Bokfört värde byggnader	194 042 522	196 085 075
Bokfört värde mark	23 400 000	23 400 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	<u>217 442 522</u>	<u>219 485 075</u>
Taxeringsvärde byggnader, värdeår 2013 och 2014.	95 777 000	95 777 000
Taxeringsvärde mark:	29 034 000	29 034 000

Not 11 Finansiella anläggningstillgångar

	2018-12-31	2017-12-31
Andel i HSB Norr	500	500
Andel i HSB Vind Umeå	198 000	198 000
	198 500	198 500

Not 12 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	6 993	7 383
Avräkningskonto HSB Norr	4 559 189	3 378 202
Skattekonto	15 318	14 252
	4 581 500	3 399 837

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader	335 754	301 819
Fastighetsförsäkring	42 158	42 158
	377 912	343 977

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2018-12-31	2017-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 080 132	676 132
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	494 000	404 000
Fondbehållning vid årets slut	1 574 132	1 080 132

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek	2020-09-01	1,07	14 000 000	14 000 000
Stadshypotek	2022-09-01	1,01	11 863 505	13 011 965
Stadshypotek	2021-09-01	1,02	13 381 953	13 529 085
Stadshypotek	2019-03-01	0,97	14 955 000	14 955 000
Stadshypotek	2019-03-01	1,15	14 955 000	14 955 000
Avgår kortfristig del			-30 205 592	-295 592
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			38 949 866	70 155 458

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till

1 182 368	1 182 368
65 973 090	68 973 090
67 155 458	70 155 458

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017
Kortfristig del av långfristig skuld	30 205 592	295 592
	30 205 592	295 592

r

Not 17 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga kortfristiga skulder	-	12 392
	<u>-</u>	<u>12 392</u>

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Räntor	45 201	44 558
Förutbetalda avgifter/hyror	351 610	201 935
Övrigt	205 076	164 082
	<u>601 887</u>	<u>410 575</u>

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	74 540 000	74 540 000

Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut

<u>74 540 000</u>	<u>74 540 000</u>
-------------------	-------------------

Eventalförpliktelser

<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
-------------	-------------

Not 20 Årets resultat

	2018	2017
Årets resultat	395 123	323 450
Reservering till yttre underhållsfond	-494 000	-404 000
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>-98 877</u>	<u>-80 550</u>

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

✓

Underskrifter

Umeå 2019-03-12



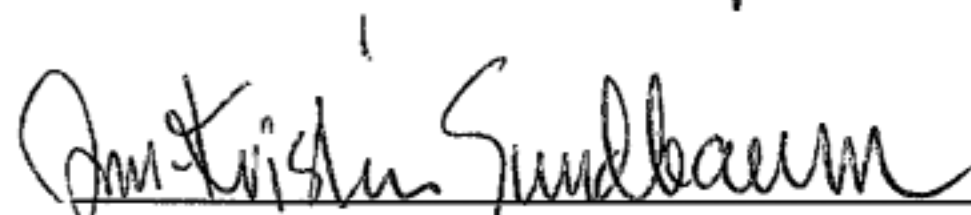
Leif Söderström



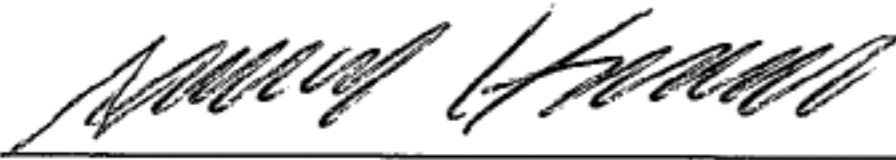
Gunnar Holmgren



Gunni Öberg



Ann-Kristin Sundbaum

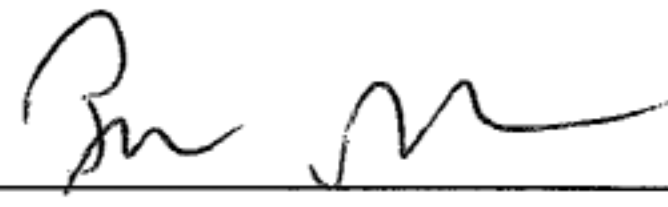


Mikael Hedlund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-28



Bengt Olander
Av föreningen vald revisor



Pia Andersson

BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Utsikten 1 i Umeå, org.nr. 7696238190

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Utsikten 1 i Umeå 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 revisionsd i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Utsikten 1 i Umeå för 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

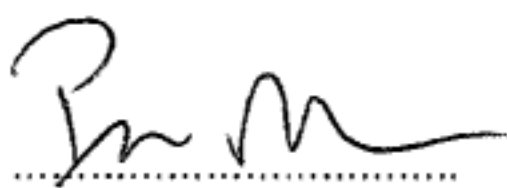
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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.

Umeå den 28/3 2019



Pia Andersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Bengt Olander

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

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 balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årligen avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

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

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Vad är en bostadsrättsförening?

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

föreningar. Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

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

Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

En äkta bostadsrättsförening (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.

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 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 tidbegränsning. 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 med 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 föreningen 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.