



# ÅRSREDOVISNING

**HSB Brf Axtorp i Umeå**

794000-0875

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



**HSB – där möjligheterna bor**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Axtorp i Umeå, 794000-0875 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 1958 på fastigheten Kontrollen 4 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Axtorpsvägen 9, 11 och 13 i Umeå. Föreningens säte är Umeå kommun.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningens lägenheter och lokaler fördelar sig enligt följande:

	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
Lägenheter (bostadsrätt)	57	4 480
Lokaler (hyresrätt)	4	148

På föreningens fastigheter finns 24 garage, 34 parkeringsplatser och 6 carportplatser.

### Underhåll

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

#### *Gjorda underhåll och investeringar*

- 2013 Bytt inre källardörr, byggt ut lekpark, obligatorisk ventilationskontroll
- 2017 Renovering av balkonger, spolning avloppsstammar, energigenomgång, grundlig fasadbesiktning
- 2018 Renovering och målning av balkonger

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Renovering och målning av balkonger
- Spolning och filmning av avloppsstammar
- Byte av cirkulationspump
- Besiktning av yttertak och fasader
- Upphandling av yttertaksrenovering
- Radonundersökning utan anmärkning

Stadseenlig fastighetsbesiktning görs löpande under året.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Fasadbyte
- Renovering av tak och målning
- Översyn, eventuellt ny ventilation

Planerade åtgärder finansieras med uttag ur fond för yttre underhåll och egna medel.

### Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 1,5 % from 2018-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2019 och beslutat om en höjning av årsavgifter med 2%. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 568kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 819 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

### Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

		<i>Vald till</i>
Ingrid Sandström	ordförande	2019
Sandra Reinklou	vice ordförande	2019
Robert Gabrielsson	sekreterare, from 181011	2020
Maria Sterner	sekreterare, tom 181011	2019
Agneta Andersson	utsedd av HSB Norr	tom 180820
Camilla Alfredsson	utsedd av HSB Norr	from 180820
Hans Carlsson	ledamot	2020
Håkan Johansson	ledamot, from 181011	2019
Suppleanter		
Erik Reinholdt		2019
Håkan Johansson	tom 181011	2019

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Sandra Reinklou, Ingrid Sandström och #S1#, två i förening.

Revisorer har varit Fabian Svanellind med Veronica Bourquin som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

### Valberedning

Valberedning har varit Karin Magnhagen som sammankallande samt Göran Sjöberg.

### Studie- och fritidsverksamhet

Föreningens fritidskommitté har bestått av styrelsen. Under året har styrelsen ordnat städdag på våren samt en utemiljödag under hösten i samarbete med Utemiljögruppen. Utemiljögruppen har bestått av Annika Hedblom, sammankallande, och Gunilla Häggblom.

### Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens delegerar uppdraget till styrelsen att utse representanter till distriktsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-30. Vid stämman deltog 18 medlemmar. Under stämman beslutas att i andra läsningen anta HSB normalstadgar 2011, version 5.

**Väsentliga avtal**

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Bredbandsbolaget
Kabel-TV	Com Hem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
Lokalvård	Umeå Företagsservice
El	Umeå Energi
Fjärrvärme	Umeå Energi

**Medlemsinformation**

Under året har 6 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets ingång hade föreningen 84 medlemmar. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 85. 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	3 076	3 038	3 017	3 001	2 998
Resultat efter fin.poster i tkr	-209	-612	254	404	514
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	567	559	553	553	553
Driftskostnad, kr/m2 totalyta*	430	422			
Låneskuld, kr/m2 totalyta	1 212	1 233			
Genomsnittlig ränta lån i %	1,21	1,37	1,97	2,82	2,92
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	837	787			
Sparande, kr/m2 totalyta**	187				
Soliditet i %***	51,3	51,2	53,9	51,8	50,2

\* Nyckeltalet innehåller inte kostnader för periodiskt underhåll

\*\* 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 2015. 2015 års nyckeltal har räknats om men 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 5 608 369 kr. Under året har föreningen amorterat 97 000kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 56 år.

**Förändring i eget kapital**

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets ingång	160 345	937 540	3 641 299	2 505 121	-611 665
Vinstdisp. enl stämmobeslut				-611 665	611 665
Disposition enl. styrelsebeslut			-587 950	587 950	
Avs. enl styrelsebeslut			819 000	-819 000	
Årets resultat					-209 195
	<b>160 345</b>	<b>937 540</b>	<b>3 872 349</b>	<b>1 662 406</b>	<b>-209 195</b>

**Resultatdisposition**

**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

*Belopp i kr*

1 662 406

Årets resultat

-209 195

**Totalt att disponera**

1 453 211

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

**Balanseras i ny räkning**

**1 453 211**

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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 062 119	3 037 610
Övriga rörelseintäkter	3	13 607	88
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 075 726</b>	<b>3 037 698</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-2 578 102	-2 955 510
Övriga externa kostnader	6	-31 248	-29 588
Personalkostnader	7	-126 174	-104 947
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-487 770	-487 770
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 223 295</b>	<b>-3 577 815</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-147 569</b>	<b>-540 117</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	6 907	7 520
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-68 533	-79 068
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-61 626</b>	<b>-71 548</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-209 195</b>	<b>-611 665</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-209 195</b>	<b>-611 665</b>
<b>Årets resultat</b>	20	<b>-209 195</b>	<b>-611 665</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	11	8 023 040	8 510 810
		<u>8 023 040</u>	<u>8 510 810</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 023 540</b>	<b>8 511 310</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 002	1 180
Övriga fordringar	12	1 496	1 525
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	60 839	121 503
		<u>66 337</u>	<u>124 208</u>
<i>Kassa och bank</i>		4 423 864	4 329 812
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 490 201</b>	<b>4 454 020</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 513 741</b>	<b>12 965 330</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>			
Medlemsinsatser		1 097 885	1 097 885
Yttre underhållsfond	14	3 872 349	3 641 299
		<u>4 970 234</u>	<u>4 739 184</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 662 406	2 505 121
Årets resultat		-209 195	-611 665
		<u>1 453 211</u>	<u>1 893 456</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 423 445</b>	<b>6 632 640</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15,19	5 511 369	5 608 369
		<u>5 511 369</u>	<u>5 608 369</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	97 000	97 000
Leverantörsskulder		121 156	220 976
Övriga skulder	17	5 649	11 145
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	355 122	395 200
		<u>578 927</u>	<u>724 321</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 513 741</b>	<b>12 965 330</b>

✓  
pa



## 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 2,4 % 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 slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen. Jämförelsetalen mellan 2017 och 2018 är inte omräknade.

#### *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.

#### *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 från 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	2 541 924	2 504 424
Hysesintäkter	254 821	256 802
Intäkter el	179 874	190 928
Intäkter bredband	85 500	85 500
	<u>3 062 119</u>	<u>3 037 654</u>
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-	-44
	<u>3 062 119</u>	<u>3 037 610</u>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	13 607	88
	<u>13 607</u>	<u>88</u>

**Not 4 Driftskostnader**

	2018	2017
Fastighetsskötsel	324 655	337 665
Reparationer	131 884	62 337
Periodiskt underhåll	587 950	1 003 801
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	237 980	233 414
Uppvärmning	621 536	627 167
Vatten	211 782	217 573
Renhållning	65 186	61 406
Förvaltningskostnader	135 031	151 403
Försäkringar	29 623	29 093
Fastighetsskatt/avgift	90 825	90 825
Kommunikation och media		
Datakommunikation	85 500	85 500
Kabel-TV	56 150	55 326
	<u>2 578 102</u>	<u>2 955 510</u>

**Specificering periodiskt underhåll**

	2018	2017
Utfört underhåll bostäder	-	1 003 801
Utfört underhåll balkonger	587 950	-
	<u>587 950</u>	<u>1 003 801</u>

### Not 5 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Fasadbyte
- Renovering av tak och målning
- Översyn, eventuellt ny ventilation

Planerade åtgärder finansieras med uttag ur fond för yttre underhåll och egna medel.

Andra väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång är den fasadbesiktning som genomförts i jan 2018. Den visar på brister i tegelfasaden och även i fasadens infästning.

### Not 6 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsmaterial och - inventarier (hyror, om de finns)	2 864	-
Telefon och porto mm	1 417	449
Bankkostnader	5 267	7 697
Bolagsverket	600	-
Förenings- och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	21 100	21 442
	<u>31 248</u>	<u>29 588</u>

### Not 7 Personalkostnader

	2018	2017
Vicevärd under året har varit Margareta Åberg		
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	59 470	45 125
Vicevärd	35 958	34 500
Bilersättningar	1 850	1 850
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 500	3 420
Sociala kostnader förtroendevalda	22 901	18 309
	<u>123 679</u>	<u>103 204</u>
<i>Kostnader för löner</i>		
Sociala kostnader	245	243
Övriga personalkostnader	2 250	1 500
	<u>126 174</u>	<u>104 947</u>

### Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018	2017
Byggnader	418 006	418 006
Markinventarier	69 764	69 764
	<u>487 770</u>	<u>487 770</u>

### Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018	2017
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	6 828	7 424
Övriga ränteintäkter	79	96
	<u>6 907</u>	<u>7 520</u>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2018	2017
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	68 408	79 068
Övriga finansiella kostnader	125	-
	<u>68 533</u>	<u>79 068</u>

**Not 11 Byggnader och mark**

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	20 185 977	20 185 977
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<u>20 185 977</u>	<u>20 185 977</u>
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-11 782 427	-11 294 657
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-487 770	-487 770
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<u>-12 270 197</u>	<u>-11 782 427</u>
Bokfört värde byggnader	7 915 780	8 403 550
Bokfört värde mark	107 260	107 260
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<u>8 023 040</u>	<u>8 510 810</u>
Taxeringsvärde byggnader: (värdeår 1958)	32 000 000	32 000 000
Taxeringsvärde lokaler: (värdeår 1958)	771 000	771 000
Taxeringsvärde mark byggnader:	17 600 000	17 600 000
Taxeringsvärde mark lokal:	816 000	816 000

**Not 12 Övriga fordringar**

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	-	13
Skattefordran	915	915
Skattekonto	581	597
	<u>1 496</u>	<u>1 525</u>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Ränta	-	86
Förutbetalda kostnader	28 599	91 794
Fastighetsförsäkring	32 240	29 623
	<u>60 839</u>	<u>121 503</u>

**Not 14 Fond för yttre underhåll**

	2018-12-31	2017-12-31
Fondbehållning vid årets början	3 641 299	4 245 100
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	819 000	400 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-587 950	-1 003 801
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>3 872 349</b>	<b>3 641 299</b>

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek	2020-09-30	1,43	3 579 750	3 616 750
Nordea Hypotek	2019-02-29	0,76	2 028 619	2 088 619
Avgår kortfristig del			-97 000	-97 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>5 511 369</b>	<b>5 608 369</b>

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till	388 000	388 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	5 123 369	5 220 369
	<u>5 511 369</u>	<u>5 608 369</u>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2018-12-31	2017-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	97 000	97 000
	<u>97 000</u>	<u>97 000</u>

**Not 17 Övriga skulder**

	2018-12-31	2017-12-31
Personalens källskatt	2 887	2 700
Upplupna arbetsgivaravgifter	1 574	1 472
Övriga kortfristiga skulder	1 188	6 973
	<u>5 649</u>	<u>11 145</u>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Räntor	286	-
Förutbetalda avgifter/hyror	223 279	240 972
El	23 114	-
Fjärrvärme	81 923	-
Snöröjning	17 384	-
Övrigt	9 136	154 228
	<u>355 122</u>	<u>395 200</u>

✓  
pa

**Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2018-12-31	2017-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	8 830 000	8 830 000
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>8 830 000</b>	<b>8 830 000</b>
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**Not 20 Årets resultat**

	2018	2017
Årets resultat	-209 195	-611 665
Reservering till yttre underhållsfond	-819 000	-400 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	587 950	1 003 801
<b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b>	<b>-440 245</b>	<b>-7 864</b>

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

**Underskrifter**

Umeå 2019-05-08



Robert Gabrielsson



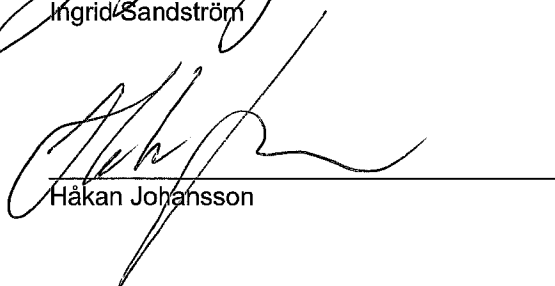
Sandra Reinklou



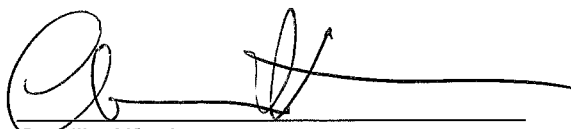
Ingrid Sandström



Hans Carlsson



Håkan Johansson



Camilla Alfredsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-05-13



Fabian Svané Lind  
Av föreningen vald revisor



Fie Andersson  
BoRevision AB  
av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Axtorp i Umeå, org.nr. 7940000875

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Axtorp 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 revisions sed 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 osäkerhetsfaktor 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 revisions sed 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 Axtorp 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 13/5 2019

  
Fia Andersson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

  
Fabian Svanelind

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 förmingsstämman 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 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 tidbegränsning. 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, förvaltningsarvodet, 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 gemensamt 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.