



# ÅRSREDOVISNING

**HSB Brf Mariehem i Umeå**

794000-0826

**2019-01-01 - 2019-12-31**



**HSB – där möjligheterna bor**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Mariehem i Umeå, 794000-0826 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.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes 1966 på fastigheten Ugglelåten 1 och Lärkdrillen 2 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adresser är Mariehemsvägen 1 A-N och Mariehemsvägen 3 A-N 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	<i>Antal</i>	<i>Yta m<sup>2</sup></i>
Lägenheter (bostadsrätt)	164	13 872
Lägenheter (hyresrätt)	6	270
Bostäder	170	14 142
Carportar	108	
Bilplatser med motorvärmare.	32	
Bilplatser utan motorvärmare	10	
Parkeringsplatser för husvagnar och släpvagnar	20	
Gästparkeringar	22	

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

#### *Gjorda underhåll och investeringar*

- 2013 Ny el i alla lägenheter
- 2014 Nya tak, nya maskiner tvättstuga, ny el i entréer och gårdar
- 2015 Injustering värme och ventilation, byte kallvattenledning, målning soprum
- 2016 Relining av stående stammar och byte av synliga stammar i källaren
- 2017 Byte av värmecentraler och låssystem
- 2018 Påbörjat renovering av gavlar Mariehemsvägen 3

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året har 18 lägenheter överlåtit.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Fortsatt renoveringar av gavlar på Mariehemsvägen 1.
- Påbörjat installation av bergvärme

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2019-09-17, då konstaderades sprickor i fasaderna, skada i sockeln på södra gaveln 1D och mindre skador på plåtdetaljerna.

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

- Dränering baksida av hus G-J på 1 & 3.
- Ombyggnad av parkering.
- Målning av trä- och plåtdetaljer.
- Byte av entrédörrar.
- Slutförande av installation bergvärme.

Planerade åtgärder avses finansieras med egna medel.

Årsavgifterna lämnades oförändrade from 2019-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2020 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 523 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 3 000 000 kr överensstämmer med föreningens egna underhållsplan.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 400 kr/mån av lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Bo Andersson	ordförande
Håkan Risberg	vice ordförande
Ulla Aronsson	sekreterare
Daniel Lövenmark	ledamot
Anna Bergström	ledamot
Veronica Classon	ledamot
Mattias Månsson	utsedd av HSB Norr
Suppleanter	
Anna Marcellaro	suppleant
Anna-Greta Mamhidir	suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Bo Andersson, Daniel Lövenmark, Ulla Aronsson samt suppleanterna Anna Marcellaro och Anna-greta Mamhidir

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Bo Andersson, Håkan Risberg, Ulla Aronsson och Daniel Löfvenmark, två i förening.

Revisorer har varit Astrid Holmgren med Wilma Fällman som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

*n*

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktstämman har varit Bo Andersson samt Håkan Risberg som suppleant.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21. Vid stämman deltog 34 medlemmar

#### Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Bredband 2
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetskötsel	Riksbyggen
El	Umeå Energi
Fjärrvärme	Umeå Energi

#### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 231 (230) 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	8 654	8 680	8 458	8 454	8 366
Resultat efter fin.poster i tkr	-918	838	1 272	-912	1 056
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	523	523	523	523	523
Driftskostnad, kr/m2 totalyta*	323	313	315	305	285
Låneskuld, kr/m2 totalyta	836	849	859	878	869
Genomsnittlig ränta lån i %	1,5	1,6	1,9	1,9	2,1
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	193	269	225	241	241
Soliditet i %**	35,0	37,9	34,3	30,9	33,2
Sparande, kr/m2 totalyta***	263	267	249	412	

\* Nyckeltalet innehåller inte kostnader för periodiskt underhåll

\*\* Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

\*\*\*Sparande= Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 11 818 286 kr. Under året har föreningen amorterat 190 352 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på ca 62 år.

pa

**Förändring i eget kapital**

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	826 920	3 799 896	2 714 243	837 597
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2019-05-21			837 597	-837 597
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-4 067 744	4 067 744	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		3 000 000	-3 000 000	
Årets resultat				-917 675
<b>Vid årets slut</b>	<b>826 920</b>	<b>2 732 152</b>	<b>4 619 584</b>	<b>-917 675</b>

**Resultatdisposition**

**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

Årets resultat

**Totalt att disponera**

*Belopp i kr*

4 619 584

-917 674

**3 701 910**

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

**Balanseras i ny räkning**

**3 701 910**

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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	8 653 539	8 679 764
Övriga rörelseintäkter	3	52 383	48 052
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 705 922</b>	<b>8 727 816</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-8 637 060	-6 829 521
Övriga externa kostnader	5	-76 589	-103 028
Personalkostnader	6	-185 938	-195 104
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-563 810	-563 809
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 463 397</b>	<b>-7 691 462</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-757 475</b>	<b>1 036 354</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		487	375
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-160 687	-199 132
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-160 200</b>	<b>-198 757</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-917 675</b>	<b>837 597</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-917 675</b>	<b>837 597</b>
<b>Årets resultat</b>	9	<b>-917 675</b>	<b>837 597</b>

## BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	15 907 910	16 463 443
Inventarier	11	16 554	24 831
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		-	12 500
		<u>15 924 464</u>	<u>16 500 774</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 924 964</b>	<b>16 501 274</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		13 949	888
Övriga fordringar	12	-28 983	1 383
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	228 197	296 178
		<u>213 163</u>	<u>298 449</u>
<i>Kassa och bank</i>		4 584 332	4 764 673
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 797 495</b>	<b>5 063 122</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>20 722 459</b>	<b>21 564 396</b>

## BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		826 920	826 920
Yttre underhållsfond	14	2 732 152	3 799 896
		<u>3 559 072</u>	<u>4 626 816</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 619 584	2 714 243
Årets resultat		-917 675	837 597
		<u>3 701 909</u>	<u>3 551 840</u>
<b>Eget kapital vid räkenskapsårets slut</b>		<b>7 260 981</b>	<b>8 178 656</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut			
	15,19	9 827 499	9 818 286
Övriga långfristiga skulder		50	-450
		<u>9 827 549</u>	<u>9 817 836</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	1 990 787	2 190 352
Leverantörsskulder		568 145	326 301
Aktuell skatteskuld		21 101	10 367
Övriga skulder	17	38 175	52 529
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 015 721	988 355
		<u>3 633 929</u>	<u>3 567 904</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>20 722 459</b>	<b>21 564 396</b>



## 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 100 år och skrivs av i snitt med 1,6 % 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 ändring av redovisningsprinciper 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.

### Intäktsredovisning

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

### Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 377 kr/lgh för 2019, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

### Yttre underhållsfond

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

**Not 2 Nettoomsättning**

	2019	2018
Avgifter	7 256 400	7 256 400
Hysesintäkter	918 767	914 301
Intäkter el	425 839	460 357
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	31 083	18 600
Intäkter gemensamhetsutrymmen	21 450	30 230
	<b>8 653 539</b>	<b>8 679 888</b>
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-	-124
	<b>8 653 539</b>	<b>8 679 764</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	52 383	48 052
	<b>52 383</b>	<b>48 052</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	2019	2018
Fastighetsskötsel	115 589	461 479
Snöröjning och halkbekämpning	305 180	134 097
Reparationer	140 217	84 859
Periodiskt underhåll	4 067 744	2 370 928
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	748 351	741 312
Uppvärmning	1 534 082	1 595 612
Vatten	449 523	405 451
Renhållning	201 358	207 228
Förvaltningskostnader	512 307	231 603
Försäkringar	147 152	136 389
Fastighetsskatt/avgift	240 210	229 476
Kommunikation och media		
Datakommunikation	116 409	137 710
Kabel-TV	58 938	58 886
Övriga driftskostnader	-	34 491
	<b>8 637 060</b>	<b>6 829 521</b>

**Specificering periodiskt underhåll**

	2019	2018
Utfört underhåll bostäder	2 251 875	2 370 928
Utfört underhåll installationer	1 812 119	
Utfört underhåll mark	3 750	-
	<b>4 067 744</b>	<b>2 370 928</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2019	2018
Förbrukningsmaterial och - inventarier	1 860	30 618
Telefon och porto mm	10 320	10 515
Bank och inkassokostnader	6 222	6 378
Bolagsverket, gåvor	1 800	600
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	56 387	54 917
	<b>76 589</b>	<b>103 028</b>

W  
pa

**Not 6 Personalkostnader**

	2019	2018
Vicevärd har varit styrelsen		
Föreningen har inga anställda		

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

*Kostnader för arvoden*

Arvoden enligt stämmobeslut	143 740	96 600
Vicevärd	-	52 500
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	4 250	2 000
Sociala kostnader förtroendevalda	35 210	30 790
Utbildning	-	1 250
	<u>183 200</u>	<u>183 140</u>

Löner för fastighetsskötsel	1 800	10 350
Sociala kostnader	-	1 614
Pensionskostnader	200	-
Övriga personalkostnader	738	-
	<u>185 938</u>	<u>195 104</u>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2019	2018
Byggnader	521 808	521 807
Inventarier	8 277	8 277
Markanläggningar	33 725	33 725
	<u>563 810</u>	<u>563 809</u>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2019	2018
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	160 547	198 635
Övriga finansiella kostnader	140	497
	<u>160 687</u>	<u>199 132</u>

**Not 9 Årets resultat**

	2019	2018
Årets resultat	-917 675	837 597
Reservering till yttre underhållsfond	-3 000 000	-3 000 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	4 067 745	2 370 928
<b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b>	<b>150 070</b>	<b>208 525</b>

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

**Not 10 Byggnader och mark**

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	31 829 923	31 829 923
-Årets utrangeringar	-21 648	-
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>31 808 275</b>	<b>31 829 923</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-16 361 718	-15 839 911
-Årets utrangering	21 648	-
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-521 808	-521 807
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-16 861 878</b>	<b>-16 361 718</b>
Markanläggningar		
-Vid årets början	674 496	674 496
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde</b>	<b>674 496</b>	<b>674 496</b>
- Vid årets början	-202 350	-168 625
- Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-33 725	-33 725
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-236 075</b>	<b>-202 350</b>
Bokfört värde byggnader	15 384 818	15 940 351
Bokfört värde mark	523 092	523 092
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>15 907 910</b>	<b>16 463 443</b>
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1966):	138 612 000	110 486 000
Taxeringsvärde mark:	72 000 000	55 000 000

**Not 11 Inventarier**

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	191 335	191 335
	191 335	191 335
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-166 504	-158 227
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-8 277	-8 277
	-174 781	-166 504
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>16 554</b>	<b>24 831</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	-28 983	1 383
	<b>-28 983</b>	<b>1 383</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Bredband 2	10 583	-
Com hem	14 740	-
Vakin	51 922	149 026
Fastighetsförsäkring	150 952	147 152
	<b>228 197</b>	<b>296 178</b>

**Not 14 Fond för yttre underhåll**

	2019-12-31	2018-12-31
Fondbehållning vid årets början	3 799 896	3 170 824
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	3 000 000	3 000 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-4 067 744	-2 370 928
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>2 732 152</b>	<b>3 799 896</b>

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek 239183	2021-10-30	1,12 %	3 004 788	3 035 140
Stadshypotek 240815	2024-03-30	1,03 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek 482618	2020-10-30	1,56 %	1 800 435	1 800 435
Stadshypotek 543296	2022-09-30	1,35 %	1 833 063	1 973 063
Stadshypotek 231679	2021-06-01	1,19 %	1 200 000	1 200 000
Stadshypotek 239184	2023-10-30	1,49 %	1 980 000	2 000 000
Totala skulder på bokslutsdagen			11 818 286	12 008 638
Nästa års amortering			-190 352	-2 190 352
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			11 627 934	9 818 286
Totala skulder på bokslutsdagen			11 818 286	12 008 638
Avgår kortfristig del			-1 990 787	-2 190 352
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>9 827 499</b>	<b>9 818 286</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	190 352	190 352
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	1 800 435	2 000 000
	<b>1 990 787</b>	<b>2 190 352</b>

**Not 17 Övriga skulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	20 100	24 540
Upplupna arbetsgivaravgifter	17 375	17 966
Övriga kortfristiga skulder	700	10 023
	<b>38 175</b>	<b>52 529</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

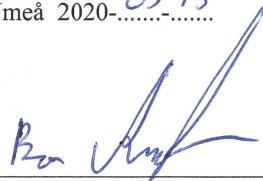
	2019-12-31	2018-12-31
Räntor	14 430	25 958
Förutbetalda avgifter/hyror	676 519	613 653
Borevision	20 000	-
El	78 877	-
Fjärrvärme	174 468	-
Snöröjning	51 427	-
Övrigt	-	348 744
	<b>1 015 721</b>	<b>988 355</b>


**Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2019-12-31	2018-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	17 597 200	17 597 200
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>17 597 200</b>	<b>17 597 200</b>
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

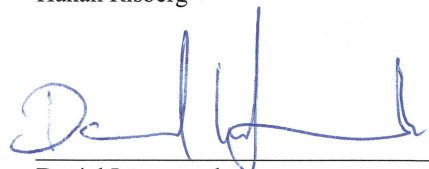
Underskrifter


Umeå 2020-<sup>05-15</sup>.....

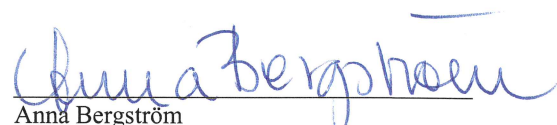
  
Bo Andersson


  
Håkan Risberg

  
Ulla Aronsson

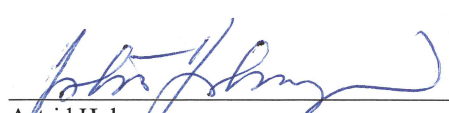
  
Daniel Lövenmark


  
Veronica Classon

  
Anna Bergström

  
Mattias Månsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-<sup>05-19</sup>.....

  
Astrid Holmgren  
Av föreningen vald revisor

  
Bo Andersson  
BoRevision AB  
av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Mariehem i Umeå, org.nr. 7940000826

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Mariehem i Umeå 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 revisionsd i Sverige. Revisorerans 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 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.

### 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 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 revisionsd 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

2



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 Mariehem i Umeå 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Umeå den 19/5 2020



Pia Andersson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Astrid Holmgren

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 underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

### Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

### Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar).

### Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

### Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, tex fastigheterna.

### Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

### Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

### Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år.

### Soliditet

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

### Föreningens underhållsfond

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

### Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom 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) karakteriseras av att dess verksamhet till minst 60% består av 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 skatteregler 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 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 föreningens kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse att föreningens ekonomi sköts på så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningens medlemmar väljer. En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli vräkt. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallana 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.