



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Karbinen i Umeå

794000-0909

2018-01-01 - 2018-12-31



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Karbinen i Umeå, 794000-0909 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 1949 på fastigheten Karbinen 11 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Gustav Garvaresgata 4 A-B, 6 A-B, 8 A-B och 10 A-B i Umeå. 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 fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
Bostadsrätter	65	4 111,5
Bostäder	5	253
Lokaler, bostadsrätt	3	220
Lokaler, hyresrätt	5	110
Garageplatser	19	
Bilplatser med motorvärmare.	41	

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

År 2017: Byte reglerutrustning UC, ommålning källarnedgångar, OVK-besiktning

År 2016: Renovering av fasader till källarnedgångar

År 2015: Tvättstugebokningssystem, skorstensrenovering, byte av torktumlare

År 2014: Bastu & relaxavdelning, nya garageportar

År 2007: Takbyte

År 2005: Dräneringsarbete, ombyggnation tvättstugor

År 2001: Balkonger

2
pa

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder.

- Energibesparande åtgärder
- Montering eldspjäll

Föreningar har under året omvandlat två besöksparkeringar till boendeparkeringar

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2018-06-04. Vid besiktningen framkom att tre björkar efter Gustav Garvares gata behövde tas bort och de har ersatts av nya björkar. Föreningen har samlat och gjort en koncentrerad lekplats utanför hus 6, En sandlåda avyttrades och den andra renoverades och fick ny sand. En trädgårdsmästare anlätades för att beskära träd och buskar. Tre rännor är planterade mellan hus 6 och 8.

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

- Fasadbyte
- Fönsterbyte

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

Föreningen har fått avslag på bygglov av källarlägenheterna som planerats under de senaste åren och nedlagd kostnad för detta är 186 tkr som belastar detta bokslut, kostnaden för juridiska åtgärder har under 2018 uppgått till 190 tkr pga olägenheter med hyresgästen till en lokal i föreningen.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 1 % from 2015-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2019 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 640 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 218 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Under året har föreningen inte tagit ut någon avgift vid andrahandsupplåtelse.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Erik Selander	ordförande
Gunnar Johansson	vice ordförande
Maj-Lis Waara	sekreterare
Pia Mood	ledamot
Annika Lindahl	ledamot
Erik Selander	utsedd av HSB Norr

Suppleanter

Anders Wännman
Stina Norman
Farrokh Farrokhi

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Erik Selander, Gunnar Johansson, Maj-Lis Waara och Annika Lindahl samt bland suppleanterna Anders Wännman.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Erik Selander, Gunnar Johansson, Maj-Lis Waara och Albin Strömberg som extern firmatecknare två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Lena Granstedt med Christina Boström som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs

HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Daniel Helgesson, Lotta Holmberg, Ingrid Schild och med Daniel Helgesson som sammankallande.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Gunnar Johansson samt Maj-Lis Waara som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-28. Vid stämman deltog 24 medlemmar. Beslut 2 vad gäller ändring av stadgar togs i samband med stämman.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Bredband2
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Umeå Energi
Fjärrvärme	Umeå Energi
Förvaltaravtal	HSB Norr

HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Karbinen äger 40 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 35 700 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 7,1 kg CO₂e (6,8 kg) vilket är 0,2 gram per kWh.

Medlemsinformation

Under året har 8 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 88 (91 st 2017) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning i tkr	3 164	3 145	3 150	3 150	3 126
Resultat efter fin.poster i tkr	-328	12	352	261	215
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	603	603	641	640	634
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	458	479	427	425	407
Låneskuld, kr/m2 totalyta	1 200	1 200	1 200	1 200	1 345
Genomsnittlig ränta lån i %	2,8	2,9	2,9	3,0	2,9
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	533	522	617	623	584
Soliditet i %**	37,6	38,7	40,6	37,4	33,8
Sparande kr/m2 totalyta***	29	92	83		

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

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

Under 2017 har vissa poster i resultaträkningen klassificerats på annat sätt än tidigare år. 2016 års siffror har anpassats till 2017 års omklassificering. 2015 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 5 634 000 kr. Ingen amortering har gjorts under året.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	85 397	333 288	2 452 088	1 487 059	12 138
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2018-05-28				12 137	-12 138
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-168 135	168 135	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			218 000	-218 000	
Årets resultat					-327 759
	85 397	333 288	2 501 953	1 449 331	-327 759

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	Belopp i kr
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	1 449 331
Årets resultat	-327 759
Totalt att disponera	1 121 572

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **1 121 572**

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	3 164 176	3 145 427
Övriga rörelseintäkter	3	26 839	13 198
		<u>3 191 015</u>	<u>3 158 625</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-2 483 959	-2 420 029
Underhåll	5	-168 135	-129 376
Övriga externa kostnader	6	-281 323	-53 014
Personalkostnader	7	-128 630	-89 718
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-297 248	-292 513
		<u>-3 359 295</u>	<u>-2 984 650</u>
Rörelseresultat		-168 280	173 975
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	443	423
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-159 922	-162 260
		<u>-159 479</u>	<u>-161 837</u>
Resultat efter finansiella poster		-327 759	12 138
Resultat före skatt		-327 759	12 138
Årets resultat	11	-327 759	12 138

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	12	9 132 056	8 380 541
Inventarier		-	-
Pågående nyanläggningar och förskott	13	-	438 020
		<u>9 132 056</u>	<u>8 818 561</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	264 500	264 500
		<u>264 500</u>	<u>264 500</u>
Summa anläggningstillgångar		9 396 556	9 083 061
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 430	2 960
Avräkning HSB Norr ek för		1 225 410	1 993 108
Övriga fordringar	15	20 746	33 588
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	106 508	178 778
		<u>1 354 094</u>	<u>2 208 434</u>
Summa omsättningstillgångar		1 354 094	2 208 434
SUMMA TILLGÅNGAR		10 750 650	11 291 495

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>			
Inbetalda insatser		85 397	85 397
Upplåtelseavgift		333 288	333 288
Yttre underhållsfond	17	2 501 953	2 452 088
		<u>2 920 638</u>	<u>2 870 773</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 449 331	1 487 059
Årets resultat		-327 759	12 138
		<u>1 121 572</u>	<u>1 499 197</u>
Summa eget kapital		4 042 210	4 369 970
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	18,23	-	5 634 000
		<u>-</u>	<u>5 634 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	5 634 000	-
Leverantörsskulder		422 568	460 690
Aktuell skatteskuld		9 820	10 361
Fond för inre underhåll	20	193 601	208 407
Övriga skulder	21	2 900	171
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	445 551	607 896
		<u>6 708 440</u>	<u>1 287 525</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 750 650	11 291 495

Vpa

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). 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

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,2 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

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

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 5 634 tkr till omförhandling under 2018. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet. Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen. Jämförelsetalen mellan 2017 och 2018 är inte omräknade.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

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.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 337 kr/lgh för 2018, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

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

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut fr o m 2015 och baseras på

föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Avgifter	2 738 340	2 738 340
Hysesintäkter	424 682	419 308
Intäkter el	600	600
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	13 457	-
	<u>3 177 079</u>	<u>3 158 248</u>
<i>Avgår</i>		
Avsättning för fond för inre underhåll	-12 900	-12 900
Rabatter/Avdrag	-3	79
	<u>3 164 176</u>	<u>3 145 427</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	26 839	13 198
	<u>26 839</u>	<u>13 198</u>

Not 4 Drift

	2018	2017
Fastighetsskötsel	405 623	417 399
Reparationer	198 420	352 156
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	92 198	83 191
Uppvärmning	645 167	627 341
Vatten	167 378	150 502
Renhållning	136 374	137 945
Förvaltningskostnader	180 853	157 917
Försäkring	38 796	38 405
Fastighetsskatt/avgift	118 777	117 215
Kommunikation och media		
Datakommunikation	101 029	101 460
Kabel-TV	67 453	66 393
Övriga driftskostnader	331 891	170 105
	<u>2 483 959</u>	<u>2 420 029</u>

Not 5 Periodisk underhåll

	2018	2017
Utfört underhåll bostäder	-	129 376
Utfört underhåll installationer, återisolering stammar och byte ventiler mm	37 749	-
Utfört underhåll mark, div markarbeten	130 386	-
	<u>168 135</u>	<u>129 376</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Garageplatser extern, förbrukningsmtrl	64 650	18 036
Telefon och porto mm	-	1 792
Risikkostnader	191 773	8 113
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	800	-
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	24 100	25 073
	<u>281 323</u>	<u>53 014</u>

Not 7 Personalkostnader

	2018	2017
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	101 545	73 005
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	4 450	1 220
Sociala kostnader förtroendevalda	22 435	13 918
Utbildning	-	1 375
	<u>128 430</u>	<u>89 518</u>
 <i>Kostnader för löner</i>		
Pensionskostnader	200	200
	<u>128 630</u>	<u>89 718</u>

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018	2017
Byggnader	254 534	249 799
Markanläggningar	42 714	42 714
	<u>297 248</u>	<u>292 513</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018	2017
Övriga ränteintäkter	443	423
	<u>443</u>	<u>423</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	159 922	162 260
	<u>159 922</u>	<u>162 260</u>

Not 11 Årets resultat

	2018	2017
Årets resultat	-327 759	12 138
Reservering till yttre underhållsfond	-218 000	-75 200
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	168 135	129 376
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>-377 624</u>	<u>66 314</u>

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

Not 12 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	19 603 435	19 529 992
-Årets anskaffningar	1 048 763	73 443
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	20 652 198	19 603 435
<i>Ackumulerade nedskrivningar av fastighet</i>	-	-
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-11 254 894	-10 962 381
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-297 248	-292 513
Summa ackumulerade avskrivningar	-11 552 142	-11 254 894
Bokfört värde byggnader	9 100 056	8 348 541
Bokfört värde mark	32 000	32 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	9 132 056	8 380 541
Värdeår 1962		
Taxeringsvärde byggnader:	33 116 000	33 116 000
Taxeringsvärde mark:	17 869 000	17 869 000

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	438 020	186 270
Energiåtgärder 2017	-251 750	251 750
Källarlägenheter	-186 270	
Redovisat värde vid årets slut	-	438 020

Not 14 Finansiella anläggningstillgångar

	2018-12-31	2017-12-31
Andel i HSB Norr	500	500
Andel i HSB Vind Umeå	264 000	264 000
	264 500	264 500

Not 15 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	-	12 842
Skattekonto	20 746	20 746
	20 746	33 588

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsförsäkring	-	38 796
Förutbetalda kostnader	106 508	139 982
	106 508	178 778

Not 17 Fond för yttre underhåll

	2018-12-31	2017-12-31
Fondbehållning vid årets början	2 452 088	2 506 264
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	218 000	75 200
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-168 135	-129 376
Fondbehållning vid årets slut	2 501 953	2 452 088

Not 18 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank	2019-12-28	1,395	5 634 000	5 634 000
Avgår kortfristig del			-5 634 000	-
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			-	5 634 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-	-
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			-	5 634 000

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	5 634 000	-
	5 634 000	-

Not 20 Fond för inre underhåll

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	208 407	198 194
Årets avsättning	12 900	12 900
Uttag under året	-27 706	-2 687
Vid årets slut	193 601	208 407

Not 21 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Personalens källskatt	945	-
Upplupna arbetsgivaravgifter	515	-
Övriga kortfristiga skulder	1 440	171
	2 900	171

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Räntor	23 353	25 691
Förutbetalda avgifter/hyror	244 666	207 539
Övrigt	177 532	374 666
	445 551	607 896

Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

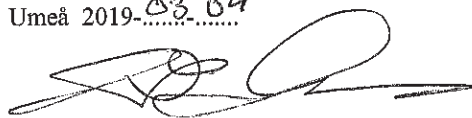
	2018-12-31	2017-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	11 359 000	11 359 000
Varav i egen ägo	5 000 000	2 500 000

Eventalförpliktelser

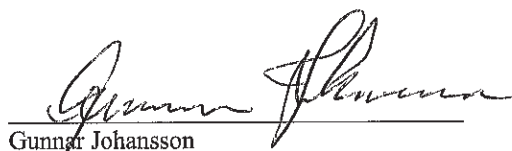
Inga Inga

Underskrifter

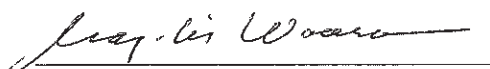
Umeå 2019-03-04



Erik Selander



Gunnar Johansson



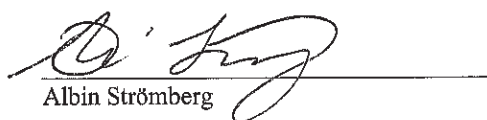
Maj-Lis Waara



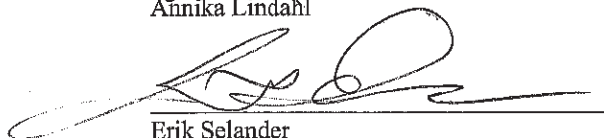
Pia Mood



Annika Lindahl



Albin Strömberg



Erik Selander

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-20



Lena Granstedt

Av föreningen vald revisor



BoRevision AB

av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Karbinen i Umeå, org.nr. 7940000909

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Karbinen 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisionsred 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. Risker 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 revisionsred 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 Karbinen i Umeå år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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:

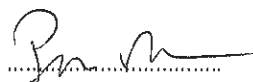
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 20 13 2019



Pia Andersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Lena Granstedt

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 (försäkringshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

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

Värdehöjande underhåll

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

Avskrivningar

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Soliditet

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

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årligen avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omförföring 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 (bostadsrättsinnehavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

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

Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

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

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

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

Vad är en bostadsrätt?

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan 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 tidsbegränsning. 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, 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 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.