

# ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Skidbacken i Umeå  
794000-0750

2019-01-01 - 2019-12-31



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

# KALLELSE FÖRENINGSTÄMMA

## HSB:S BOSTADSRÄTTSFÖRENING SKIDBACKEN I UMEÅ

Tid: Tisdag den 26 maj 2020, kl. 18,30

Plats: Samlingslokalen

### DAGORDNING

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av distriktrepresentant och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB  
*(Föreningen har möjlighet att välja en distriktrepresentant och en suppleant för varje påbörjat grundtal i bostadsrättsföreningen. I grundtal beaktas bostadsrättsföreningen och bostadsrättslägenheter som innehas av medlemmar i HSB-föreningen. Grundtalet fastställdes till 150 vid HSB Norr föreningsstämma 2019.)*
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen, bilaga 1-3.  
Motion 1 – Stadsnära odling  
Motion 2 – Breddning av parkeringsplatser  
Motion 3 – Laddstolpar och solceller
25. föreningsstämmans avslutande

Varmt välkommen!  
Styrelsen

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Skidbacken i Umeå, 794000-0750 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.

Bostadsrättsföreningen äger fastigheterna Skidbacken 7 och Skidbacken 8 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheterna byggdes 1964. Föreningens säte är Umeå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1 229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Västerbotten.

Föreningens lägenheter och lokaler fördelar sig enligt följande:	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
Lägenheter (bostadsrätter)	203	13 433
Lokaler (hyresrätter)	9	166
Gästlägenhet	1	24
Samlingslokal	1	86

På föreningens fastigheter finns 60 garage och 90 parkeringsplatser

### Underhåll

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

#### *Gjorda underhåll och investeringar*

- År 2018: Slutfört renovering av pannrum, byte av stamventiler och lägenhetsventiler. Målning och ny belysning i trapphus. installation av postboxar, byte lägenhets- och entrédörrar samt nya lås. Satt upp nytt smidesräcke vid nedfart till garage.
- År 2017: Renoverat pannrum och påbörjat byte av stamventiler
- År 2016: Renoverat stödmur och nedfart vid garage Skidspåret 4
- År 2015: Tvättstugerenoveringar; Renovering av bastu och hobbylokal; renovering lekplatser; OVK
- År 2014: Markplaneringar; Ramp och byte av panel till cykelförråd

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder.

- Slutfört utestående restpunkter från trapphusrenoveringen.
- Energideklaration genomförd med energiklass D

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes senast 2019-09-03. Då konstaterades att asfaltsyorna var dåliga, speciellt gångytor på innergården. Vissa buskar och plantering på innergården behöver uppfräschas.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Asfaltering av parkeringsytor och gångytor, samt förberedelse för laddstolpar.
- Uppfräschning av innergården.
- Renovera broar och entrétak

*JML*

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 469 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Föreningen beslutade att höja årsavgifterna med 2 % från och med 2020-01-01. Den genomsnittliga årsavgiften blir då 477 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta..

Årets avsättning till underhållsfond 193 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 500 kr/år av lägenhetsinnehavaren.

### Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Håkan Dahlgvist	ordförande
Sofie Wennberg	vice ordförande
Mikael Hållberg	sekreterare
Ulf Engman	vice sekreterare
Erik Steinvall	ledamot
Maria Trotsman	ledamot
Anthony Sorsa	ledamot
Olle Karlsson	HSB Ledamot

Suppleanter

Vakant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Sofie Wennberg, Ulf Engman, Anthony Sorsa.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Håkan Dahlgvist, Sofie Wennberg, Mikael Hållberg och Mattias Norberg, två i förening.

### Revisorer

Revisorer har varit Olof Öhgren med Stefan Brattlöf som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

### Valberedning

Valberedningen har varit Daniel Bonalumi som sammankallande.

### Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Nicklas Sandström, Ulf Engman samt suppleanter Mikael Hållberg och Sofie Wennberg

### Studie och fritidsverksamhet

Föreningens trivselkommitté har bestått av Maria Trotsman, Håkan Dahlgvist, Stefan Brattlöf och Lise-Lotte Hållgren.

Trivselkommittén bjuder in föreningens medlemmar till Café Gläntan ca 1 gång/månad (utom juni, juli och augusti) för att gemensamt diskutera det man vill, eller bara umgås med grannarna. Föreningen bjuder på kaffe/te och macka. Under 2019 har deltagarna på Café Gläntan varit med och påverkat hur uppfräschningen av innergården ska gå till.

Under våren anordnas Vårstädning och Blomdag. I december bjuds det in till Luciafika med frågesport, sång och fika på programmet.

*Handwritten signature*

Ungefär 5 gånger om året kommer ett nyhetsbrev, både i fysisk och digital form, med aktuell information till medlemmarna.

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-05-28. På stämman deltog 27 medlemmar.

#### Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Riksnät from 1/1 2019
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Umeå Energi
Fjärrvärme	Umeå Energi
Beltjänst	Nordea, Swedbank from 2019-12-01

Vicevärd i föreningen har varit Mattias Norberg.

#### HSB Vind i Umeå Ek. för.

HSB brf Skidbacken äger 400 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 357 005 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 71,4 kg CO<sub>2</sub>e (68,1 kg) vilket är 0,2 gram per kWh.

#### Medlemsinformation

Under året har 17 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets ingång hade föreningen 285 medlemmar. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 296. 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

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	7 321	7 557	7 424	7 474	7 668
Resultat efter fin.poster i tkr	-1 317	498	3	-664	1 251
Årsavgifter bostäder, kr/m <sup>2</sup> bostadsyta	469	469	469	469	482
Driftskostnad, kr/m <sup>2</sup> totalyta	449	414	418	427	391
Låneskuld, kr/m <sup>2</sup> totalyta	1 781	1 815	1 083	1 090	1 134
Genomsnittlig ränta lån i %	0,90	0,85	0,75	0,87	0,89
Yttre underhållsfond, kr/m <sup>2</sup> totalyta	185	197	170	209	186
Soliditet i %*	23,3	25,8	33,9	34,2	34,9
Sparande, kr/m <sup>2</sup> totalyta**	36	99	85	-	-

\*Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

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

Under 2018 har vissa poster i resultaträkningen klassificerats på annat sätt än tidigare år. 2017 års siffror har anpassats till 2018 års omklassificering. 2016 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 24 417 370 kr. Under året har föreningen amorterat 463 620 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 53 år.

*Alle*

**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 början	508 869	2 004 831	2 699 016	3 527 546	497 839
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2019-05-28				497 839	-497 839
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-358 715	358 715	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			193 000	-193 000	
Årets resultat					-1 317 085
<b>Vid årets slut</b>	<b>508 869</b>	<b>2 004 831</b>	<b>2 533 301</b>	<b>4 191 100</b>	<b>-1 317 085</b>

**Resultatdisposition**

**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond  
Årets resultat

*Belopp i kr*

4 191 100  
-1 317 085

**Totalt att disponera**

**2 874 015**

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

**Balanseras i ny räkning**

**2 874 015**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

AMC  


## 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	7 321 410	7 557 434
Övriga rörelseintäkter	3	5 515	58 653
		<u>7 326 925</u>	<u>7 616 087</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-6 176 670	-5 714 440
Underhåll	5	-358 715	-122 586
Övriga externa kostnader	6	-161 199	-136 072
Personalkostnader	7	-274 165	-237 662
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 450 523	-739 528
		<u>-8 421 273</u>	<u>-6 950 288</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 094 348</b>	<b>665 799</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	208	400
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-222 945	-168 360
		<u>-222 737</u>	<u>-167 960</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 317 085</b>	<b>497 839</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 317 085</b>	<b>497 839</b>
<b>Årets resultat</b>	11	<b>-1 317 085</b>	<b>497 839</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	12	29 929 354	31 367 912
Inventarier	13	135 834	117 615
		<u>30 065 188</u>	<u>31 485 527</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för	14	2 640 500	2 640 500
		<u>2 640 500</u>	<u>2 640 500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>32 705 688</u></b>	<b><u>34 126 027</u></b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 111	3 614
Avräkning HSB Norr ek för		862 328	-
Övriga fordringar	15	44 938	70 119
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	356 738	254 128
		<u>1 275 115</u>	<u>327 861</u>
<i>Kassa och bank</i>	17	44 308	1 413 707
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>1 319 423</u></b>	<b><u>1 741 568</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>34 025 111</u></b>	<b><u>35 867 595</u></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>			
Inbetalda insatser		508 869	508 869
Upplåtelseavgift		2 004 831	2 004 831
Yttre underhållsfond	18	2 533 301	2 699 016
		<u>5 047 001</u>	<u>5 212 716</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 191 100	3 527 546
Årets resultat		-1 317 085	497 839
		<u>2 874 015</u>	<u>4 025 385</u>
<b>Eget kapital vid räkenskapsårets slut</b>		<b>7 921 016</b>	<b>9 238 101</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	19,23	11 880 145	18 417 370
		<u>11 880 145</u>	<u>18 417 370</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	20	12 537 225	6 463 620
Leverantörsskulder		857 691	822 251
Aktuell skatteskuld		33 530	6 420
Övriga skulder	21	11 255	15 591
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	784 249	904 242
		<u>14 223 950</u>	<u>8 212 124</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>34 025 111</b>	<b>35 867 595</b>

## **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).

### *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 2,51% 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*

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.

### *Övriga tillgångar och skulder*

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

### *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.

### *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 ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

**Not 2 Nettoomsättning**

	2019	2018
Avgifter	6 294 156	6 294 156
Hysesintäkter	534 301	504 391
Intäkter el	366 698	397 894
Intäkter bredband	75 000	310 638
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	35 755	32 355
Intäkter gemensamhetsutrymmen	15 500	18 000
	<u>7 321 410</u>	<u>7 557 434</u>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2019	2018
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	5 515	58 653
	<u>5 515</u>	<u>58 653</u>

**Not 4 Drift**

	2019	2018
Fastighetsskötsel	1 262 986	933 870
Snöröjning och halkbekämpning	369 077	279 429
Reparationer	676 194	685 134
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	802 813	750 875
Uppvärmning	1 259 916	1 314 146
Vatten	456 334	503 685
Renhållning	224 856	164 125
Förvaltningskostnader	335 242	332 871
Försäkring	138 670	128 994
Fastighetsskatt/avgift	310 521	283 411
Kommunikation och media		
Datakommunikation	167 297	158 032
Kabel-TV	145 174	146 569
Övriga driftskostnader	27 590	33 299
	<u>6 176 670</u>	<u>5 714 440</u>

**Not 5 Periodisk underhåll**

	2019	2018
Utfört underhåll bostäder	358 715	-
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	-	21 312
Utfört underhåll mark	-	101 274
	<u>358 715</u>	<u>122 586</u>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2019	2018
Garageplatser extern, förbrukningsmtrl	50 958	33 393
Telefon och porto mm	18 162	13 630
Kundförluster	60	-
Risikkostnader	11 270	15 980
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	4 500	600
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	76 249	72 469
	<u>161 199</u>	<u>136 072</u>

**Not 7 Personalkostnader**

Vicevärd har varit Mattias Norberg

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

*Kostnader för arvoden*

Arvoden enligt stämmobeslut	128 830	104 437
Vicevärd	70 458	68 300
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	5 800	5 600
Sociala kostnader förtroendevalda	59 446	52 361
	<u>264 534</u>	<u>230 698</u>

*Kostnader för löner*

Sociala kostnader	408	408
Pensionskostnader	-	200
Övriga personalkostnader	9 223	6 356
	<u>274 165</u>	<u>237 662</u>

**Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2019	2018
Byggnader	1 420 967	719 939
Inventarier	11 961	1 994
Markanläggningar	17 595	17 595
	<u>1 450 523</u>	<u>739 528</u>

**Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2019	2018
Övriga ränteintäkter	208	400
	<u>208</u>	<u>400</u>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2019	2018
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	221 623	168 360
Övriga finansiella kostnader	1 322	-
	<u>222 945</u>	<u>168 360</u>

**Not 11 Årets resultat**

	2019	2018
Årets resultat	-1 317 085	497 839
Reservering till yttre underhållsfond	-193 000	-493 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	358 715	122 586
<b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b>	<u>-1 151 370</u>	<u>127 425</u>

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

**Not 12 Byggnader och mark**

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	57 423 823	46 415 226
-Årets anskaffningar	-	11 008 597
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>57 423 823</b>	<b>57 423 823</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-26 559 830	-25 822 296
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 438 557	-737 534
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-27 998 387</b>	<b>-26 559 830</b>
Bokfört värde byggnader	29 425 436	30 863 993
Bokfört värde mark	503 919	503 919
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>29 929 355</b>	<b>31 367 912</b>
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1964):	109 142 000	102 200 000
Taxeringsvärde mark:	80 957 000	51 800 000

**Not 13 Inventarier**

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	466 083	346 474
-Nyanskaffningar	30 180	119 609
-Avyttringar och utrangeringar	-95 941	-
	400 322	466 083
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-348 468	-346 474
-Avyttringar och utrangeringar	95 941	-
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-11 961	-1 994
	-264 488	-348 468
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>135 834</b>	<b>117 615</b>

**Not 14 Finansiella anläggningstillgångar**

	2019-12-31	2018-12-31
Andel i HSB Norr	500	500
Andel i HSB Vind Umeå	2 640 000	2 640 000
	<b>2 640 500</b>	<b>2 640 500</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	44 938	70 119
	<b>44 938</b>	<b>70 119</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring	146 071	128 994
Förutbetalda kostnader	210 667	125 134
	<b>356 738</b>	<b>254 128</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2019-12-31	2018-12-31
Bank, Nordea	44 308	1 413 707
	<b>44 308</b>	<b>1 413 707</b>

**Not 18 Fond för yttre underhåll**

	2019-12-31	2018-12-31
Fondbehållning vid årets början	2 699 016	2 328 602
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	193 000	493 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-358 715	-122 586
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>2 533 301</b>	<b>2 699 016</b>

**Not 19 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2019-12-31	2018-12-31
Nordea, 3978889580	2021-04-26	0,65	3 000 000	3 000 000
Nordea, 39788878415	2020-12-04	1,22	4 500 000	4 500 000
Nordea, 39788859364	2020-10-26	0,88	7 651 685	7 729 765
Nordea, 39788873154	2021-10-20	0,95	6 265 685	6 651 225
Nordea, 39788880916	2021-01-29	0,76	3 000 000	3 000 000
Totala skulder på bokslutsdagen			24 417 370	24 880 990
Nästa års amortering			-463 620	-463 620
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 854 480	-1 854 480
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			22 099 270	22 562 890
Totala skulder på bokslutsdagen			24 417 370	24 880 990
Avgår kortfristig del			-12 537 225	-6 463 620
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>11 880 145</b>	<b>18 417 370</b>

**Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	463 620	463 620
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	12 073 605	6 000 000
	<b>12 537 225</b>	<b>6 463 620</b>

**Not 21 Övriga skulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	5 497	5 220
Upplupna arbetsgivaravgifter	5 758	5 467
Övriga kortfristiga skulder	-	4 904
	<b>11 255</b>	<b>15 591</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

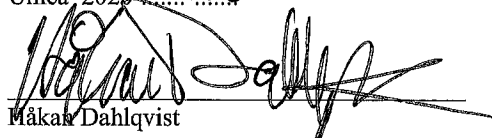
	2019-12-31	2018-12-31
Räntor	33 702	28 314
Förutbetalda avgifter/hyror	466 464	538 307
Övrigt	284 083	337 621
	<b>784 249</b>	<b>904 242</b>

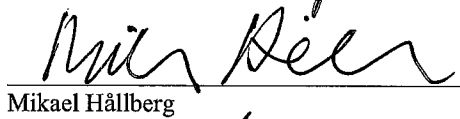
**Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

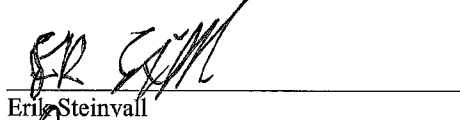
	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	<u>24 881 600</u>	<u>24 881 600</u>
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>24 881 600</b>	<b>24 881 600</b>
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

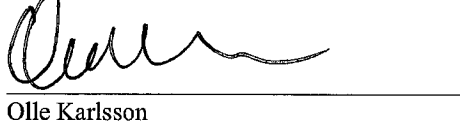
**Underskrifter**

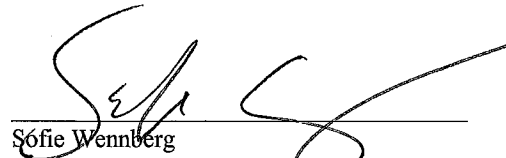
Umeå, 2020-03-13

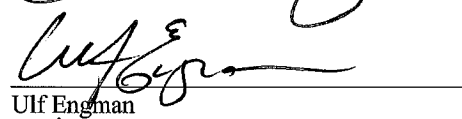
  
Mikael Dahlqvist

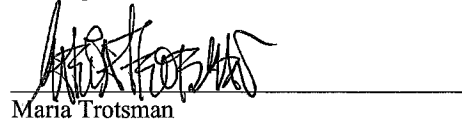
  
Mikael Hällberg

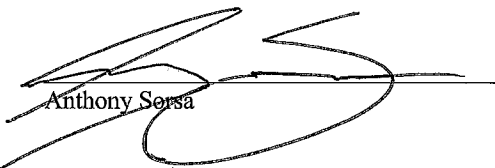
  
Erik Steinvall

  
Olle Karlsson

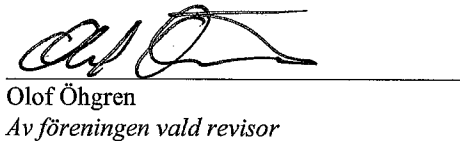
  
Sofie Wennberg


  
Ulf Engman

  
Maria Trotsman

  
Anthony Sorsa

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-27

  
Olof Öhgren  
Av föreningen vald revisor

  
**Anna Maria Christiansson**  
BoRevision AB  
av HSB Riksförbund utsedd revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Skidbacken i Umeå, org.nr. 7940000750

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Skidbacken 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 revisionssed i Sverige. Revisoremans 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 revisorssed 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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

*Handwritten signature*

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 Skidbacken 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Umeå den 27/3 2020

Anna Maria Christiansson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

Olof Öhgren

Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

### Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

### Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

### Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (tex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslån samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

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

## TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

### Driftkostnader

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

### Underhållskostnader

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

### Värdehöjande underhåll

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

### Avskrivningar

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

### Anläggningstillgångar

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

### Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

### Långfristiga skulder

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

### Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år.

### Soliditet

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

### Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årligen avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom 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.

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

#### **Vad är en bostadsrätt?**

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

#### **Måste man vara medlem i föreningen?**

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

#### **Ägare**

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

#### **Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?**

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

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

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

#### **Hur fungerar ekonomin?**

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

#### **Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?**

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

#### **Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?**

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

#### **Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?**

En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras 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 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.

## Utredning angående stadsnära odling

Bakgrund: Antalet medborgare som visar intresse och gör insatser för stadsnära odling ökar. Detta hör samman med ett ökat engagemang för lokalt producerade livsmedel, ansvar för förbättrade bostadsmiljöer och stärkt hushållsekonomi. I debatt kring stadsutveckling får olika hållbarhetsperspektiv allt starkare genomslag och bostadsområden som har stadsnära odling i verksamhetsplanen blir allt fler. Trädgårdsodling är ett sätt för boende att umgås, trivas och lära sig mer om sådd, skötsel och skörd, oavsett bakgrund, ålder och erfarenhet. Att tillsammans odla egna kryddväxter, grönsaker och prydnadsväxter är en god plattform för att på ett hållbart sätt samverka för en bättre boendemiljö.

Bland odlingsverksamheter delas information kring stadsnära odling som sprider tips och råd för att på ett ansvarsfullt sätt utveckla sitt intresse för miljö och livsmedelsproduktion på lika villkor. Som ett exempel kan nämnas arbetet vid Brf Linjalen i Göteborg. Se länk nedan. Brf Skidbacken har möjlighet att på ett liknande sätt etablera småskalig odlingsverksamhet på föreningens grönytor. Som ett inledande försök kan odling utföras i så kallade pallkragar.

Förslag: Inför odlingssäsongen 2020 tillsätts en grupp personer som ges i uppdrag att utreda förutsättningarna för att upplåta yta för medlemmar i Brf Skidbacken att utföra småskalig trädgårdsodling. I uppdraget ingår att inventera antalet hushåll inom föreningen med intresse för trädgårdsodling på området samt föreslå plats och omfattning. I uppdraget ingår att formulera förslag till regelverk för verksamheten så att skötsel, drift, kösystem och ekonomi görs hållbar över tid. Stämman ger styrelsen delegation att kommunicera utredningsmaterialet utformning.

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Umeå 2020-02-23

Martin Paju

Ighnr: 152

**Styrelsens svar: Stadsnära odling**

Vi har en stor innergård som skulle kunna vara lämplig för odling. När det gäller all typ av plantering är det viktigt att den antingen sköter sig själv eller att det finns de som är villiga att ta hand om den, annars blir den snart ful och full av ogräs.

Styrelsen är positiv till en stadsnära odling om tillräckligt stort intresse finns att bedriva den och att tydliga regler är satta, dvs en arbetsgrupp tillsätts och redovisar sen reglerna för styrelsen.

Styrelsen förslag till stämmobeslut: **Bifall**

## Motion angående breddning av parkeringsplatser

Nuvarande parkeringsplatser längs Axtorpsvägen är alltför smala för många bilsorter. Det innebär att utrymme för att stiga in och ur bilen vid parkering ofta är besvärligt med risk att skada intillvarande bilar.

Förslag till beslut:

1. Utreda behov av breddade parkeringsplatser i föreningen samt
2. Utreda möjligheten att bredda parkeringsplatserna, förslagsvis genom att minska antalet parkeringsplatser eller att utöka utrymmet där parkering sker.

Slutligen, om breddning blir aktuell, uppmanar vi också styrelsen att

3. utreda möjlighet till energisnålare motorvärmarslutningar med möjlighet att styra från lägenheten.

Vi förslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget

Umeå 200226

Hans Wallbäcks och Lotta Vingsle

Rågängen 6C, lgh 1003

## Styrelsens svar: Breddning av parkeringsplatser

Parkeringsplatser i allmänhet uppfattas ofta som smala då bilar över tiden har vuxit på bredden. Enligt Trafikverkets regler så ska en parkeringsplats vara 2,4 m bred. Vid en mätning av ett urval av våra platser så uppfyller vi det kravet.

Då vi inte på något enkelt sätt kan utöka antalet platser kommer en breddning att leda till färre platser och att några bilägare kommer att förlora sin plats. Att bredda platser betyder inte att linjer bara ska målas om utan också att motorvärmarsstolpar flyttas.

Vi kommer under 2020-21 att asfaltera om och att förbereda för laddstolpar genom att lägga ned rör som underlättar dragning av nya elkablar. I samband med det arbetet finns det möjlighet att fundera på en förändring av parkeringsplatsernas storlek.

Styrelsen förslag till stämmobeslut: **Besvarad**



## Motion till Årsstämman 2020 Bostadsföreningen Skidbacken

Jag önskar att föreningen snarast installerar ett lämpligt antal laddstationer för elbilar samt undersöker möjligheterna att installera solceller på hustaken.

Enligt prognoserna är Sverige på god väg mot 2,5 miljoner laddbara fordon till år 2030 (källa Power Circle nyhetsbrev 2019-01-28). Även i vår bostadsförening är det nu många som vill byta till elbil eller laddhybridbil men det finns idag inte några sådana laddstationer att tillgå i närheten, vilket försvårar rent praktiskt. Det borde gå att nyttja motorvärmplatser respektive eluttag i garagen, och uppgradera dessa, eller att bygga nya laddplatser på lämpligt ställe inom föreningens mark. Vi MÅSTE helt enkelt vara beredda att satsa på detta – finns ingen återvändo eftersom Sverige ska ha netto noll utsläpp senast 2045 och i dagarna har även Umeå kommun har antagit nya och mer ambitiösa miljömål. Jag menar att det är föreningens plikt att göra sitt yttersta för att dessa mål ska kunna infrias, vilket skulle underlättas genom möjligheter till fordonsladdning.

När jag förra året lade samma motion fick jag till svar att Skidbacken bostadsförening måste invänta HSB centralt innan något kan göras. Detta menar jag inte är relevant. Självklart ska vi kunna gå före i detta, och jag vet att många andra föreningar redan har installerat laddare för sina boende. Den andra förklaringen var att det skulle vara svårt att ordna med betalningen, men detta kan ju inte heller vara ett problem eftersom det har kunnat lösas på andra ställen.

Jag vet med säkerhet att det finns statsbidrag att söka för detta inom Klimatklivet, så det behöver inte bli alltför kostsamt för föreningen, plus att vi på Skidbacken såklart ska ligga i framkanten för Fossilfritt Sverige.

I tillägg vill jag även att föreningen snarast undersöker möjligheterna att minska elanvändningen med hjälp av solceller på taken. Även om vi har fjärrvärme för uppvärmning är det ju också elräkningar som ska betalas, så detta är förutom miljö- och klimatfrågan också en kostnadsfråga för våra boende. Med hjälp av statsbidrag torde en sådan investering löna sig på endast några års sikt.

Umeå, Skidbacken 27 februari 2020

Katarina Eckerberg, lägenhetsnummer 045

Axtorpsvägen 29A 3 tr

## Styrelsens svar: Laddstolpar och solceller

Arbetet med laddstolpar har pågått under hela året och HSB Norr har tecknat ett ramavtal med Vattenfall.

Under 2020-21 kommer alla parkeringsplatser att asfalteras om och i samband med detta kommer rör att läggas ned för dragning av elkablar lämpliga för laddstolpar. Tanken är att därefter installera laddstolparna.

Styrelsen planerar en intresseanmälan som underlag för beställning av antalet laddstolpar.

Under de närmaste fem åren kommer vi att byta tak på de sista tre husen. Tanken är att vi då också installerar solceller på främst Rågången 6 som ett komplement till våra befintliga vindkraftsandelar.

Styrelsen förslag till stämmobeslut: **Besvarad**