

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

HSB BRF Huggaren i Umeå
Org nr: 794000-0883



KALLELSE TILL ÅRSSTÄMMA

Medlemmar i HSB bostadsrättsförening Huggaren i Umeå kallas till årsstämma onsdagen den 22 maj 2019 kl. 19:00.

Lokal: Hagaskolans matsal

Dagordning

Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte ordföranden 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 föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
I tur att avgå Johan Wiechel, Charlotta Hyvönen och Bo Hallgren
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant

20. Val av revisor och suppleant
Nuvarande Erik Åström med Lars Böhlin som suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen och val av valberedning
Nuvarande: Frida Nilsson sammankallande, Henrik Granered
22. Erforderligt val av representant till HSB:s fullmäktige och suppleant
Nuvarande: Göran Öberg med Johan Wiechel som ersättare
23. Val av fritidskommitté
Nuvarande: Inger Berg sammankallande, Åsa Grysell, Annika Åström
24. Årsstämmans avslutning

Efter årsstämmans formella avslutning informerar Johan Mörk från Riksbyggen om möjligheterna att bygga om delar av vindarna till nya lägenheter.

Föreningen bjuder på kaffe och någonting gott därtill.

VÄLKOMMEN!

Styrelsen

Styrelsens ord

Under första halvåret 2018 målades alla källare om (bl a korridorer tvättstugor och bastun). Dessutom gjordes kompletteringsmålning av fönstren längst upp i trapphusen. Vidare byttes dörrarna ner till källarna ut mot moderna säkerhetsdörrar.

Under sommaren 2018 utvidgades samtliga cykelparkeringar till dubbla ytor och antalet cykelställ fördubblades (och buskarna kring cykelställen klipptes). Vidare ommålades samtliga parkeringsplatser.

Under hösten 2018 gjordes omfattande arbeten i tvättstugan på Stenmarksvägen 11 för att förbättra ventilationen.

Under hösten 2018 påbörjades utbytet av inglasningar på samtliga balkonger. Cirka $\frac{3}{4}$ -delar av arbetet hann utföras innan årsskiftet. Just före jul utförde Bravida det länge utlovade utbytet av sensorerna avseende belysningarna i trapphusen (en kvarstående anmärkning vad gällde elarbetena som utfördes under 2017):

Fritidskommittén anordnade i sedvanlig ordning fettisdagsfika, gårdsstädning, julfika och pubkvällar. Tyvärr var arrangemangen inte alltid lika välbesökta som de förtjänade. Det vore trevligt om fler av Huggarens medlemmar deltog.

Styrelsen har beslutat att behålla årsavgifterna för bostadsrättslägenheterna oförändrade kommande år.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor

Revisionsberättelse
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB BRF Huggaren i
Umeå får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 1945-12-03. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1949-05-03 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-03. Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år vilket främst beror på högre driftkostnader. I resultatet ingår avskrivningar med 463 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 097 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år vilket främst beror på högre kostnad för underhåll. Räntekostnaderna har minskat tack vare löpande amorteringar. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning. Föreningens likviditet har under året förändrats från 337% till 154%.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Huggaren i Umeå Kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 68 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1947. Fastighetens adress är Stenmarksvägen 7-13 i Umeå.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
36	12	13	5	66

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
2	23	17	69

Bostäder bostadsrätt 4 749 m²

Bostäder hyresrätt 69 m²

Total bostadsarea 4 818 m²

Total lokalarea 379 m²

Årets taxeringsvärde 52 856 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 52 856 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,72 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Umeå ekonomiska förening.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 66 655 och planerat underhåll för 2 429 652. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 3386 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 339 tkr. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 787 tkr..

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Relining	2015-2016
Målning trappräcke	2015
Elrot	2017

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	357 tkr
Installationer	24 tkr
Byte av balkonginglasning	2 022 tkr
Garage och p-platser	9 tkr

Under året har föreningen bytt källardörrar. 40% av kostnaden för detta räknas som en standardförbättring och 60% som underhåll. Föreningen har även utökat cykelparkeringarna, vilket dock bokförs i sin helhet som en standardförbättring.



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Göran Öberg	Ordförande	2020
Robert Eriksson	Sekreterare	2020
Johan Wiechel	Vice ordförande	2019
Charlotta Hyvönen	Ledamot	2019
Robert Nordin	HSB-Ledamot	

Styrelsesuppleanter

	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bo Hallgren	Suppleant	2019
Ingrid Allard	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bo Revision	Revisor	2019
Erik Åström	Förtroendevald revisor	2019

Revisorssuppleanter

	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars Böhlin	2019

Valberedning

	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Frida Nilsson	2019
Henrik Granered	2019

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av två i förening av Göran Öberg, Robert Eriksson, Johan Wiechel och vicevärd Karin Winblad von Walter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 95 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 93 personer.

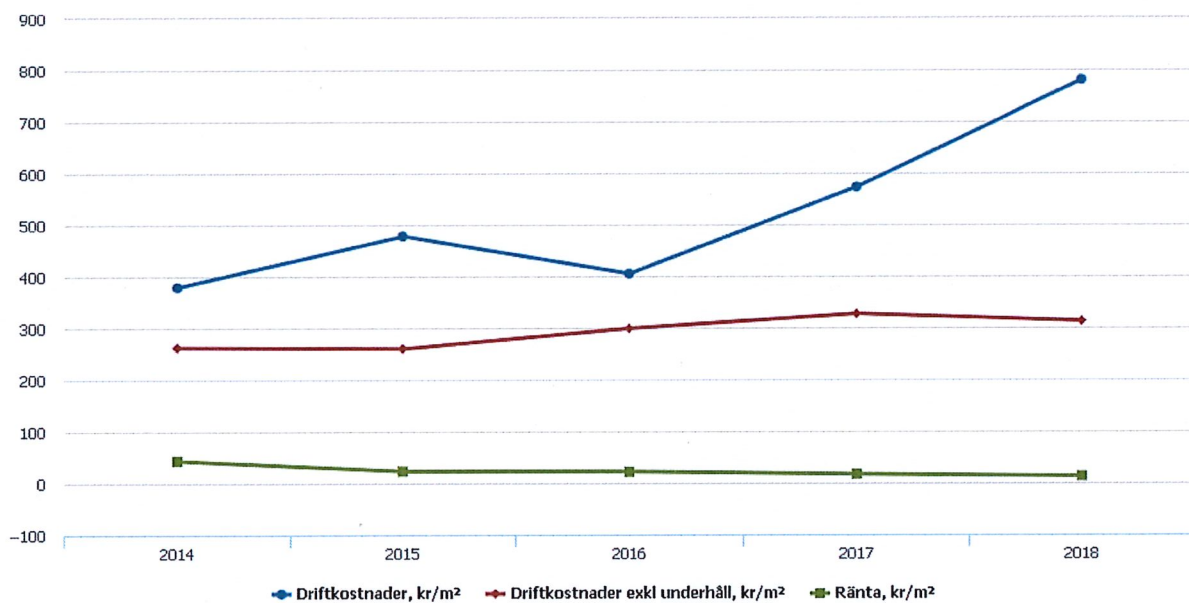
Föreningens årsavgift ändrades senast den 2014-01-01 då den sänktes med 1 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 674 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 535	3 535	3 538	3 534	3 530
Resultat efter finansiella poster	-1 560	-478	448	-51	467
Soliditet %	13	23	26	23	23
Likviditet %	154	337	503	282	285
Driftkostnader, kr/m ²	780	573	405	478	379
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	313	327	299	260	262
Ränta, kr/m ²	13	17	22	23	43
Lån, kr/m ²	1 823	1 837	1 879	1 892	1 905



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	81 029	66 000	2 381 134	1 090 010	-478 355
Disposition enl. årsstämmobeslut				-478 355	478 355
Reservering underhållsfond			787 000	-787 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-2 429 652	2 429 652	
Årets resultat					-1 560 121
Vid årets slut	81 029	66 000	738 482	2 254 307	-1 560 121

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	611 655
Årets resultat	-1 560 121
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-787 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 429 652
Summa	694 185

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning 694 185

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 534 783	3 534 918
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 930	7 908
Summa rörelseintäkter		3 544 713	3 542 826
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-4 055 796	-2 947 089
Övriga externa kostnader	Not 5	-419 552	-442 867
Personalkostnader	Not 6	-104 304	-101 950
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-462 994	-446 831
Summa rörelsekostnader		-5 042 647	-3 938 737
Rörelseresultat		-1 497 934	-395 911
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	6 677	6 239
Räntekostnader och liknande resultatposter		-68 865	-88 683
Summa finansiella poster		-62 188	-82 444
Resultat efter finansiella poster		-1 560 121	-478 355
Årets resultat		-1 560 121	-478 355

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	10 371 311	10 511 051
Summa materiella anläggningstillgångar		10 371 311	10 511 051
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		10 371 811	10 511 551
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		12 800	3 478
Övriga fordringar	Not 10	19 927	21 423
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	206 737	202 831
Summa kortfristiga fordringar		239 464	227 732
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	1 508 271	2 766 456
Summa kassa och bank		1 508 271	2 766 456
Summa omsättningstillgångar		1 747 735	2 994 188
Summa tillgångar		12 119 545	13 505 739

Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	147 029	147 029
Fond för yttre underhåll	738 482	2 381 134
Summa bundet eget kapital	885 511	2 528 163
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	2 254 307	1 090 010
Årets resultat	-1 560 121	-478 355
Summa fritt eget kapital	694 185	611 655
Summa eget kapital	1 579 696	3 139 818
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	9 408 625
Summa långfristiga skulder	9 408 625	9 476 625
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	68 000
Leverantörskulder	779 368	373 224
Övriga skulder	43 235	43 957
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	240 621
Summa kortfristiga skulder	1 131 224	889 297
Summa eget kapital och skulder	12 119 545	13 505 739

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	75
Standardförbättringar	Linjär	15-50

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 248 904	3 248 906
Hyror, bostäder	101 472	98 394
Hyror, lokaler	60 844	61 083
Hyror, p-platser	171 816	182 208
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-7 608	-9 004
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-38 821	-44 845
Rabatter	-1 824	-1 824
Summa nettoomsättning	3 534 783	3 534 918

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga ersättningar	6 791	6 048
Fakturerade kostnader	3 137	540
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	4
Övriga rörelseintäkter	0	1 316
Summa övriga rörelseintäkter	9 930	7 908

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-2 429 652	-1 281 140
Reparationer	-66 655	-116 438
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-93 476	-91 980
Försäkringspremier	-54 653	-43 218
Kabel- och digital-TV	-215 220	-215 220
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-2 880
Obligatoriska besiktningar	0	-16 445
Bevakningskostnader	-3 760	-14 389
Snö- och halkbekämpning	-93 958	-81 351
Drift och förbrukning, övrigt	0	-2 078
Förbrukningsinventarier	-19 255	-17 744
Vatten	-178 066	-165 621
Fastighetsel	-128 560	-111 630
Uppvärmning	-603 618	-622 806
Sophantering och återvinning	-114 655	-121 138
Förvaltningsarvode drift	-54 269	-43 011
Summa driftkostnader	-4 055 796	-2 947 089



Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Fritidsmedel	-3 205	-2 035
Förvaltningsarvode administration	-355 073	-347 803
IT-kostnader	-2 707	-2 720
Arvode, yrkesrevisorer	-8 913	-8 538
Övriga förvaltningskostnader	-6 181	-5 977
Kreditupplysningar	-5 400	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 461	-8 288
Representation	-6 083	-7 300
Kontorsmateriel	0	-380
Konsultarvoden	0	-32 906
Bankkostnader	-2 030	-1 095
Övriga externa kostnader	-24 500	-25 600
Summa övriga externa kostnader	-419 552	-442 867

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-20 400	-19 800
Sammanträdesarvoden	-34 290	-35 148
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-23 000	-5 100
Övriga kostnadsersättningar	-4 000	-20 000
Sociala kostnader	-22 614	-21 902
Summa personalkostnader	-104 304	-101 950

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-10 361	-10 361
Avskrivningar tillkommande utgifter	-452 633	-436 470
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-462 994	-446 831

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	6 318	6 120
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	359	111
Övriga ränteintäkter	0	8
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 677	6 239

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	20 858 297	20 121 091
Mark	37 000	37 000
	20 895 297	20 158 091

Årets anskaffningar

Tillkommande utgifter	323 254	737 206
	323 254	737 206

Summa anskaffningsvärde vid årets slut

	21 218 551	20 895 297
--	-------------------	-------------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-10 384 246	-9 937 415
	- 10 384 246	- 9 937 415

Årets avskrivningar

Årets avskrivning tillkommande utgifter	-462 994	-446 831
	- 462 994	- 446 831

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	- 10 847 240	- 10 384 246
--	---------------------	---------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav

Byggnader	10 334 311	10 474 051
Mark	37 000	37 000

Taxeringsvärden

Bostäder	52 600 000	52 600 000
Lokaler	256 000	256 000

Totalt taxeringsvärde

	52 856 000	52 856 000
--	-------------------	-------------------

varav byggnader

	34 056 000	34 056 000
--	------------	------------

varav mark

	18 800 000	18 800 000
--	------------	------------

Not 10 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	19 927	21 423
Summa övriga fordringar	19 927	21 423

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	58 559	54 653
Förutbetalda driftkostnader	3 446	1 389
Förutbetalt förvaltningsarvode	90 891	0
Förutbetald renhållning	0	2 096
Förutbetald kabel-tv-avgift	53 805	53 805
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	36	2 120
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	88 768
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	206 737	202 831

Not 12 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel	641 429	2 010 110
Transaktionskonto	866 842	756 346
Summa kassa och bank	1 508 271	2 766 456

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	9 476 625	9 544 625
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-68 000	-68 000
Långfristig skuld vid årets slut	9 408 625	9 476 625

Kreditgivare	Räntesats *	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,69%	2017-03-30	2 365 000,00	-2 365 000,00	0,00	0,00
NORDEA	0,69%	2018-06-01	3 718 250,00	-3 718 250,00	0,00	0,00
NORDEA	0,53%	2018-11-02	3 461 375,00	-3 393 375,00	68 000,00	0,00
NORDEA	0,53%	2020-11-02	0,00	3 393 375,00	0,00	3 393 375,00
NORDEA	0,63%	2020-12-03	0,00	3 718 250,00	0,00	3 718 250,00
NORDEA	0,87%	2020-12-28	0,00	2 365 000,00	0,00	2 365 000,00
Summa			9 544 625,00		68 000,00	9 476 625

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 68 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	9 557	0
Upplupna driftskostnader	492	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	14 821
Upplupna elkostnader	13 354	11 342
Upplupna värmekostnader	80 368	86 462
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	18 103
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	136 850	273 388
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	240 621	404 116

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	10 033 000	10 033 000

Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

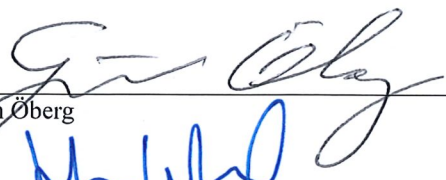
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

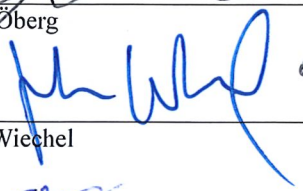
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.




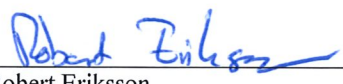
Styrelsens underskrifter


Umeå 23/4 2019
Ort och datum


Göran Öberg


Johan Wiechel


Charlotta Hyvönen



Robert Eriksson


Robert Nordin

Vår revisionsberättelse har lämnats 190426

Bo Revision


Pia Andersson
Revisor


Erik Åström
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Huggaren i Umeå, org.nr. 794000-0883

-Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Huggaren 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 revisorsred 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. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god 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 Bindaren i Arvika för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

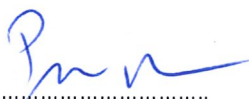
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Sundsvall 26/4 2019



Pia Andersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Erik Åström

Av föreningen vald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsföreningens ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

HSB BRF Huggaren i Umeå

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för HSB BRF Huggaren i Umeå i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

