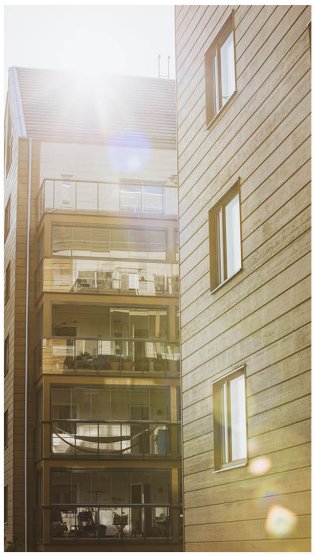

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Mariehöjd 1 i Umeå
769628-9169

2019-01-01 - 2019-12-31

HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Mariehöjd 1 i Umeå, 769628-9169 får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes 2016-2017 på fastigheten Malstenen 1 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Skärvstensgatan 2, 4, 10, 12, 14 och 16 i Umeå. Säte är Umeå kommun.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår följande moment egendom, rättsskydd, förmögenhetsbrott, ansvar, extrakostnad, styrelseansvar, självrisk samt bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter samt försäkring mot ohyra. Självrisken vid egendomsskada är 0,5 prisbasbelopp.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	*Antal*	*Yta m2*
Bostäder	114	6 658
Övernattningsrum	1	
Garageplatser	84	

Föreningen har inte gjort några större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten då föreningen är nybildad. Föreningen har en entreprenadgaranti på 5 år.
De närmsta åren planerar styrelsen:
Bygga cykelskärmtak vid Hus A och B.
Installera elladstolpar i garaget.
I samarbete med samtliga BRF på Mariehöjds område bygga sopsorteringsstation.
Samarbeta med samtliga BRF på Mariehöjds område med syfte att utveckla gemensamma intressen och möjligheter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Föreningsstämman 190604 antog vid andra läsning nya stadgar HSB 2011 ver 5

Väggar i entré till Hus A målades.
Plattor på stig till garaget lades.
Grill till terassen köptes.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 191004 och inget större behov av åtgärder har identifierats.
Styrelsen uppdaterar sin underhållsplan årligen.

Avgift vid andrahandsupplåtelse är 2 325kr per ansökningstillfälle.

ell
ers

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 639 kr/m² bostadslägenhetsyta.
Den för år 2020 upprättade budgeten visade att föreningen har ett höjningsbehov av avgifter och styrelsen beslöt att om höja avgifter med 3% från och med 2020-01-01. Den genomsnittliga åravgiften blir då 658 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 95 813 tkr.
Under året har föreningen amorterat 1 000 tkr.

Kommentar till årets resultat
Årsavgiften skall täcka den löpande verksamheten (inte avskrivningar). Om man bortser från avskrivningar finns inget höjningsbehov på årsavgiften när föreningen har ett positivt kassaflöde.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Styrelse		*Vald till årsstämma*
Artem Lytvyn	ordförande	2021
Göran Lundberg	vice ordförande	2020
Britt Louise Forsberg	sekreterare	2021
Lisa Thomas	ledamot	2020
Mattias Månsson	utsedd av HSB Norr	2020
Barbro Österlund	suppleant	2021
Martin Willman	suppleant	2020

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Artem Lytvyn, Göran Lundberg, Britt Louise Forsberg och Lisa Thomas, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Bernt-Uno Eiremo, vald av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har varit Mona Åhmnan sammankallande, samt Helene Sundberg.

Studie och fritidsverksamhet

Vakant

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Artem Lytvyn samt Britt Louise Forsberg och Göran Lundberg som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-06-04. På stämman deltog 12 medlemmar.

Inkomna motioner:
Nedan inkomna motioner tas inte upp på stämman, alla motioners arbeten pågår redan.
Installera fler sopkärl och öka sopsorteringsmöjligheter.
Installera cykeltak vid hus A och B.

Bygga promenadstig från Hus A/B till garaget, genom gräsmattan.

Väsentliga avtal

Avtalstyp	*Leverantör*
Datakommunikation	Telia Försäljning AB
Kabel-TV	Telia Försäljning AB
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Umeå Energi AB
Fjärrvärme	Umeå Energi AB
Hissar	Kone
Parkeringsövervakning	UPAB
Dörrautomatik	Assa Abloy

Medlemsinformation
Under året har 17 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets ingång hade föreningen 189 st medlemmar. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 189 st. 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.

Förvaltare har varit Albin Strömberg

Planerade åtgärder närmsta åren:
Bygga cykelskärmtak vid Hus A och B.
Installera elladstolpar i garaget.
I samarbete med samtliga BRF på Mariehöjds område bygga sopsorteringsstation.

Flerårsöversikt

	2019	*2018*	*2017*	*2016*	*2015*
Nettoomsättning i tkr	5 404	5 192	4 713	396	
Resultat efter fin.poster i tkr	-1 650	-1 791	-1 637	70	
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	639	620	568		
Driftskostnad, kr/m2 totalyta *	413	396	347		
Lånesskuld, kr/m2 totalyta **	14 391	14 541	14 541		
Genomsnittlig ränta lån i %	1,2	1,3	1,8		
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	92	63	32		
Soliditet i % ***	60,1	60,1	59,2	42,9	
Sparande kr/m2 ****	201	191	228		

* Nyckeltalet innehåller inte kostnader för periodiskt underhåll
** Skulder ingår även kortfristig del från och med 2018
*** Soliditet = Eget kapital / totalt kapital
**** Sparande = Med sparande räknas årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

lu
ers

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	*Upplåtelse avgifter*	*Yttre underhållsfond*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets ingång	126 502 000	24 348 000	420 000	-1 988 147	-1 790 674
Vinstdisp. enl. stämmobeslut				-1 790 674	1 790 674
			-		
Avs. enl. styrelsebeslut			192 000	-192 000	
Årets resultat					-1 649 543
	126 502 000	**24 348 000**	**612 000**	**-3 970 821**	**-1 649 543**

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	-3 970 821
Årets resultat	-1 649 543
Totalt att disponera	**-5 620 364**

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	**-5 620 364**

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

ers

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	*Not*	*2019-01-01-2019-12-31*	*2018-01-01-2018-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*2*	5 403 849	5 192 335
Övriga rörelseintäkter	*3*	38 257	27 411
		5 442 106	5 219 746
Rörelsekostnader			
Drift	*4*	-2 746 453	-2 640 515
Övriga externa kostnader	*5*	-72 217	-53 944
Personalkostnader	*6*	-83 642	-33 297
Avskrivningar	*7*	-2 989 710	-3 062 454
		-5 892 020	-5 790 210
Rörelseresultat		**-449 914**	**-570 464**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	*8*	1 420	313
Räntekostnader och liknande resultatposter	*9*	-1 201 049	-1 220 523
		-1 199 629	-1 220 210
Resultat efter finansiella poster		**-1 649 543**	**-1 790 674**
Resultat före skatt		**-1 649 543**	**-1 790 674**
Årets resultat	*19*	**-1 649 543**	**-1 790 674**

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	*Not*	*2019-12-31*	*2018-12-31*
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*10*	239 994 313	242 984 023
		239 994 313	242 984 023
Finansiella anläggningstillgångar			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		**239 994 813**	**242 984 523**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		186 361	12 341
Avräkning HSB Norr ek för		2 472 637	2 414 819
Övriga fordringar	*11*	3 264	58 296
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*12*	200 263	121 666
		2 862 525	2 607 122
Summa omsättningstillgångar		**2 862 525**	**2 607 122**
SUMMA TILLGÅNGAR		**242 857 338**	**245 591 645**

ll
eys

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	*Not*	*2019-12-31*	*2018-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		126 502 000	126 502 000
Upplåtelseavgift		24 348 000	24 348 000
Yttre underhållsfond	*13*	612 000	420 000
		151 462 000	151 270 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 970 821	-1 988 147
Årets resultat		-1 649 543	-1 790 674
		-5 620 364	-3 778 821
Summa eget kapital		**145 841 636**	**147 491 179**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*14,18*	62 042 000	95 813 000
		62 042 000	95 813 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*15*	33 771 000	1 000 000
Leverantörsskulder		153 975	179 829
Aktuell skatteskuld		141 700	140 520
Övriga skulder	*16*	27 513	1 680
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*17*	879 514	965 437
		34 973 702	2 287 466
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**242 857 338**	**245 591 645**

ew
ers

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 1,45% 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.
Föreningen har flyttat över sina likvida medel till ett bankkonto som ägs av HSB Norr och kallas för avräkning. Från och med år 2017 kommer föreningens likvida medel att betraktas som en "kortfristig fordran" mot HSB Norr i stället för att finnas under"kassa och bank".

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.

Fastigheten förvärvades via ett bolag, en s k bolagspaketering under 2015. Förvärvet är redovisat i enlighet med Redu9. Vid förvärvet uppstod en temporär skillnad uppgående till ca 23,4 mkr mellan fastighetens skattemässiga och redovisade värde. Del tillhörande uppskjutna skatteskulden redovisades inte i balansräkningen med motiveringen att bostadsrättsföreningen inte har för avsikt att avyttra fastigheten. Vid eventuell försäljning av fastigheten till ett belopp överstigande det skattemässiga värdet ska det överskjutande beloppet beskattas.

Intäktredovisning
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 nybyggda efter 2012 och därefter är helt befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. 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

ll
ers

fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr

Yttre underhållsfond
Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut fr o m 2016 och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	*2018*
Avgifter	4 251 432	4 128 072
Hyresintäkter	442 960	400 680
Intäkter el	207 223	170 701
Intäkter vatten	183 412	169 427
Intäkter bredband	290 016	290 016
Intäkter gemensamhetsutrymmen	28 829	33 499
	5 403 872	**5 192 395**
Avgår		
Rabatter/Avdrag	-23	-60
	5 403 849	**5 192 335**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-12-31	*2018-12-31*
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	38 257	27 411
	38 257	**27 411**

Not 4 Drift

	2019	*2018*
Fastighetsskötsel	367 405	421 084
Snöröjning och halkbekämpning	91 158	138 244
Reparationer	139 979	43 270
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	398 955	454 416
Uppvärmning	588 679	597 540
Vatten	276 785	206 222
Renhållning	62 790	61 785
Förvaltningskostnader	382 423	295 412
Försäkring	72 342	82 539
Fastighetsskatt/avgift	71 440	70 260
Kommunikation och media		
Datakommunikation	294 497	268 083
Övriga driftskostnader		1 660
	2 746 453	**2 640 515**

ev
ers

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	*2018*
Förbrukningsinventarier, förbrukningsmtrl mm	26 441	7 924
Telefon och porto mm	1 047	1 759
Bankkostnader mm	4 261	4 466
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	700	627
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	39 768	39 168
	72 217	**53 944**

Not 6 Personalkostnader

	2019	*2018*
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Kostnader för arvoden		
Arvoden enligt stämmobeslut	57 710	19 830
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	4 600	4 500
Sociala kostnader förtroendevalda	18 602	6 967
	80 912	31 297
Kostnader för löner		
Övriga personalkostnader	2 730	2 000
	83 642	**33 297**

Arvoden 2018 avser för ett halvår.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019	*2018*
Byggnader	2 989 710	3 062 454
	2 989 710	**3 062 454**

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	*2018*
Övriga ränteintäkter	1 420	313
	1 420	**313**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	*2018*
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	1 200 975	1 219 302
Övriga finansiella kostnader	74	1 221
	1 201 049	**1 220 523**

ll
ers

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	*2018-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:		
-Vid årets början	205 764 000	209 464 000
- Återbetalning moms avs. garagebyggnad		-3 700 000
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	205 764 000	205 764 000
Ackumulerade nedskrivningar av fastighet		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 179 977	-3 117 523
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 989 710	-3 062 454
Summa ackumulerade avskrivningar	-9 169 687	-6 179 977
Bokfört värde byggnader	196 594 313	199 584 023
Bokfört värde mark	43 400 000	43 400 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	**239 994 313**	**242 984 023**
Taxeringsvärde byggnader: (Värdeår 2016)	108 000 000	89 800 000
Taxeringsvärde mark:	29 800 000	26 200 000
Taxeringsvärde lokaler	3 082 000	3 371 000
Taxeringsvärde mark lokaler	4 062 000	3 655 000
Summa taxeringsvärde byggnader, lokaler och mark	**144 944 000**	**123 026 000**

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	*2018-12-31*
Skattekonto	3 264	58 296
	3 264	**58 296**

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	*2018-12-31*
Fastighetsförsäkring	81 976	72 342
Förutbetalda kostnader	48 855	49 324
Upplupna intäkter, IMD mm	69 432	
	200 263	**121 666**

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	*2018-12-31*
Fondbehållning vid årets början	420 000	210 000
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	192 000	210 000
Fondbehållning vid årets slut	**612 000**	**420 000**

ll
ers

Not 14 Skulder till kreditinstitut

	Ränte konv. datum	*Ränta*	*2019-12-31*	*2018-12-31*
Nordea Hypotek	2020-04-15	1,00	32 771 000	32 771 000
Nordea Hypotek	2021-04-14	1,27	32 771 000	32 771 000
Nordea Hypotek	2022-04-13	1,5	30 271 000	31 271 000
Totala skulder på bokslutsdagen			95 813 000	96 813 000
Nästa års amortering			-1 000 000	-1 000 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-4 000 000	-4 000 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			90 813 000	91 813 000
Totala skulder på bokslutsdagen			95 813 000	96 813 000
Avgår kortfristig del			-33 771 000	-1 000 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			**62 042 000**	**95 813 000**

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	*2018-12-31*
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	1 000 000	1 000 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	32 771 000	-
	33 771 000	**1 000 000**

Not 16 Övriga skulder

	2019-12-31	*2018-12-31*
Momsskuld	27 513	-
Övriga kortfristiga skulder	-	1 680
	27 513	**1 680**

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	*2018-12-31*
Räntor	239 593	245 962
Förutbetalda avgifter/hyror	363 833	343 499
Övrigt	276 088	375 976
	879 514	**965 437**

Not 18 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2019-12-31	*2018-12-31*
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	98 313 000	98 313 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	**98 313 000**	**98 313 000**
Eventualförpliktelser	*Inga*	*Inga*

Not 19 Årets resultat

	2019	*2018*
Årets resultat	-1 649 543	-1 790 674
Reservering till yttre underhållsfond	-192 000	-210 000
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	**-1 841 543**	**-2 000 674**

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

ll
ers

Underskrifter

Umeå 2020-04-01

Artem Lytvyn

Göran Lundberg

Lisa Thomas

Britt Louise Forsberg

Mattias Månsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-17

Bernt-Uno Eiremo
Av föreningen vald revisor

Eeva-Riitta Salminen

BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Mariehöjd 1 i Umeå, org.nr. 7696289169

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Mariehöjd 1 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. 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 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

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 Mariehöjd 1 i Umeå för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Umeå den 17/4 2020

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Bernt-Uno Eiremo
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.

ekö

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

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

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

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

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

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

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

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

I din lägenhet avgör du om och det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större föreändringar 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 men ett s.k bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?
Det är i normalfallet styrelsen som fastställer avgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.

Drabbas alla andra i föreningen om någon inte har råd att betala sina kostnader?
Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningen kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse att föreningens ekonomi sköt på så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningen medlemmar väljer. En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli vräkt. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallana årsavgifter mm genom panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

ers

Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?
Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas i överlåtelseavtalet; vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses och priset. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättningarna att det står i stadgarna. Vem som ska betala överlåtelseavgiften framgår av föreningens stadgar.

CNS