

**Protokoll fört vid Årsstämma för HSB Bostadsrättsförening Bågen i Umeå måndagen den 15:e juni 2020****Lokal: Petterson-Berger lokalen, Folkets Hus, Umeå****Tid: 18.30-21.40**

Föreningens styrelseordförande, Victor Lindgren, hälsar de närvarande välkomna. Han inleder med informera om de coronanpassningar som gjorts för att hålla årsstämman. Han presenterar också vår nya HSB förvaltare, Stefan Nilsson.

Kjerstin Helgstrand håller parentation över de medlemmar som avlidit sedan föregående stämma.

Därefter inleds årsstämman.

**§ 1 Föreningsstämmans öppnande**

Victor Lindgren förklarar årsstämman formellt öppnad.

**§ 2 Val av stämмоordförande**

Olle Karlsson utses till ordförande för stämman.

**§ 3 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare**

Ordförande anmäler Agneta Andersson som protokollförare.

**§ 4 Godkännande av röstlängd**

Den närvaroförteckning som upprättats godkänns som röstlängd (*Bilaga 1*). Det är totalt 24 röstberättigade personer/hushåll samt 3 st fullmakter (*Bilaga 2*).

**§ 5 Fråga om närvarorätt vid föreningsstämmen**

Stämman beslutar enhälligt att alla närvarande har rätt att närvara.

**§ 6 Godkännande av dagordningen.**

Den utsända dagordningen (*Bilaga 3*) fastställs, med tillägget att val av fritidskommitté tas med under §15.

**§ 7 Val av <sup>två CME</sup> personer att jämte stämмоordförande justera protokollet**

Anders Lindqvist och Malin Eriksson väljs att jämte ordförande justera protokollet och vid behov vara rösträknare.

**§ 8 Val av minst två rösträknare**

Anders Lindqvist och Malin Eriksson väljs som rösträknare.

**§ 9 Fråga om kallelse skett i behörig ordning**

Stämman konstateras behörigen kallad.

Sign: AA CME AL 

**§ 10 Genomgång av styrelsens årsredovisning**

Styrelsens årsredovisning presenteras (*Bilaga 4*). Diskussion om vissa poster, t.ex. vad som ingår i vicevärds- och förvaltaruppdragen.

**§ 11 Genomgång av revisorernas berättelse**

Revisorernas berättelse läses upp. De har gått igenom föreningens ekonomi och övriga handlingar och finner att allt är i sin ordning (*Bilaga 4*). Revisionsberättelsen läggs till handlingarna.

**§ 12 Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkningen**

Balansräkningen fastställs (*Bilaga 4*).

**§ 13 Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen**

Stämman beslutar att förlusten på 1 076 771 kr balanseras i ny räkning.

**§ 14 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter**

Stämman beslutar i enlighet med revisorernas uttalande att bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

**§ 15 Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning, vicevärd och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman.**

Stämman beslutar att fastställa följande arvoden:

|                |                                |
|----------------|--------------------------------|
| Årsarvoden:    |                                |
| Styrelsen      | 50 000 kr att fördela inom sig |
| Revisorer      | 4100 kr                        |
| Valberedningen | 3600 kr                        |
| Vicevärd       | 55 000 kr                      |

Sammanträdesarvode samt protokollförda möten och förrättningar: Grundarvode första timmen 654 kr, därefter 218 kr per timme, enligt HSBs förslag vilket följer Umeå kommuns riktlinjer.

Fritidskommittén ersätts genom att föreningen bjuder på en lunch.

**§ 16 Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter**

Valberedningen bestod ursprungligen av Agneta Tjernström Lustig och Viktor Viklund. Agneta avgick under arbetets gång och Viktor Viklund inlämnade följande förslag:

Sign: AA ME AL 

Fem ordinarie styrelseledamöter och 1 suppleant. (Förslag 5+1).

Årsmötet diskuterar att det kan behövas fler styrelseledamöter och framför följande möjliga förslag:

8 ordinarie styrelseledamöter och 1 suppleant (Förslag 8+1)

7 ordinarie styrelseledamöter och 2 suppleanter (Förslag 7+2)

6 ordinarie styrelseledamöter och 1 suppleant (Förslag 6+1)

Ett röstningsförfarande tar vid, där man först gör parvisa röstningar

Förslag 5+1 (11 röster) mot **Förslag 6+1** (19 röster)

Förslag 8+1 (1 röst) mot **Förslag 7+2** (16 röster)

Därefter ställer man de båda delvinnarna mot varandra

**Förslag 6+1** (14 röster) mot Förslag 7+2 (11 röster)

Förslag 6+1 vinner. Styrelsen kommer därmed att bestå av 6 ordinarie ledamöter och en suppleant.

#### § 17 Val av styrelseledamöter och suppleanter samt fritidskommitté

Valberedningen framförde följande förslag till nyval/omval: Ordinarie ledamöter: John Johansson 2 år, Maria Hurtig 2 år och Elin Westman 1 år. Suppleant: Torild Björklund 1 år.

Årsmötet diskuterar förslaget och lägger fram följande möjliga personer för nyval/omval:

Elin Westman  
Håkan Ahlman  
Hans Björkman  
Torild Björklund  
Christer Norman  
Maria Hurtig  
John Johansson

Eftersom Olle Karlsson och Victor Lindgren redan är invalda i styrelsen som ordinarie ledamöter, så är det 4 ordinarie ledamöter och 1 suppleant som ska väljas. En sluten omröstning genomförs.

Rösträknarna sammanställer resultatet: 26 röster har lämnats in. Olle Karlsson röstar inte.

Följande resultat erhålls:

Röstning om ordinarie ledamöter:

| Namn                  | Antal röster |
|-----------------------|--------------|
| <b>Elin Westman</b>   | <b>23</b>    |
| Torild Björklund      | 6            |
| <b>Maria Hurtig</b>   | <b>18</b>    |
| Christer Norman       | 7            |
| <b>Hans Björkman</b>  | <b>19</b>    |
| <b>John Johansson</b> | <b>17</b>    |
| Håkan Ahlman          | 13           |

Sign: AA ME AL or

Röstning om suppleant:

| Namn                | Antal röster |
|---------------------|--------------|
| Elin Westman        | 1            |
| Torild Björklund    | 6            |
| Maria Hurtig        | 6            |
| Christer Norman     | 0            |
| Hans Björkman       | 2            |
| John Johansson      | 3            |
| <b>Håkan Ahlman</b> | <b>8</b>     |

**Beslut:**

Följande 4 personer väljs in som ordinarie styrelseledamöter:

| Namn           | Mandatperiod |
|----------------|--------------|
| Elin Westman   | 1 år         |
| Maria Hurtig   | 2 år         |
| Hans Björkman  | 2 år         |
| John Johansson | 2 år         |

Följande person väljs som suppleant:

| Namn         | Mandatperiod |
|--------------|--------------|
| Håkan Ahlman | 1 år         |

**Val av fritidskommitté:**

| Namn                | Mandatperiod          |
|---------------------|-----------------------|
| Kjerstin Helgstrand | 1 år (sammankallande) |
| Helena From         | 1 år                  |
| Samuel Boman        | 1 år                  |
| Jan Lundberg        | 1 år                  |

§ 18 Presentation av HSB-ledamot / Stefan Nilsson förvaltare  
§ 19 Beslut om antal revisorer och suppleant se sid 1. *UNE*

Årsmötet beslutar att välja 1 ordinarie revisor och 1 suppleant.

**§ 20 Val av revisor och suppleant**

Valberedningen föreslog som revisor: Anita Lundberg som revisor och Jan-Erik Brännström som suppleant.

Årsmötet ger fler förslag:

Anita Lundberg  
Åke Lindgren  
Jan-Erik Brännström  
Agneta Tjernström Lustig

Sign: *AA UNE AL Q*

Ett slutet röstningsförfarande tar vid för följande förslag:

| Förslag # | Revisor                  | Suppleant           |
|-----------|--------------------------|---------------------|
| 1         | Anita Lundberg           | Jan-Erik Brändström |
| 2         | Agneta Tjernström Lustig | Jan-Erik Brändström |
| 3         | Anita Lundberg           | Åke Lindgren        |
| 4         | Åke Lindgren             | Jan-Erik Brändström |

Rösträknarna redovisar: 23 inlämnade röster: 22 röster med namn samt en blank:

1 blank

| Förslag: | Antal röster: |
|----------|---------------|
| 1        | 2             |
| 2        | 7             |
| 3        | 6             |
| 4        | 7             |

Församlingen finner att förslag 2 och 4 är jämbördiga. Ordförande Olle Karlsson har ännu inte röstat, och i detta fall får han utslagsröst. Efter att ha tillfrågat Agneta Tjernström Lustig hur stort intresse som finns, så väljer Olle Karlsson förslag #4.

Årsmötet beslutar följande:

| Namn                | Befattning       | Mandatperiod |
|---------------------|------------------|--------------|
| Åke Lindgren        | Revisor          | 1 år         |
| Jan-Erik Brändström | Revisorsuppleant | 1 år         |

## § 21 Beslut om antal ledamöter i valberedningen

Stämman beslutar att valberedningen ska bestå av 2 personer; varav en person sammankallande.

## § 22 Val av valberedning

Stämman beslutar följande:

| Namn                                     | Period |
|------------------------------------------|--------|
| Lars Lustig (valberedningens ordförande) | 1 år   |
| Pernilla Gradin Sundgren                 | 1 år   |

## § 23 Val av distriktsrepresentanter och ersättare till distriktstämmor samt övriga representanter i HSB.

Utseende av distriktsrepresentanter och suppleanter till HSBs distriktstämman delegeras till styrelsen.

Sign: AA ME AL 

**§ 24 Av styrelsen hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen.**

- a) Beslut om ändring i nuvarande stadgar (beslut 1 av 2): Stadgarna behöver förändras så att föreningen har rätt att ta ut balkongavgift. Tillägg om det måste göras under §11. Årsmötet godkänner principellt denna förändring "i första sittningen", men frågan hänskjuts till framtida beslutsmöten
- b) Beslut om upphörande av lokalerna 7003, 7004, 7005, samt 7022. Angående förändrat nyttjandeområde av lokalerna: Då vi ännu inte vet vilken typ av nyttjande det kommer att bli, är det för tidigt att ta beslut om ändrat nyttjandeområde. Frågan hänskjuts till framtida beslutsmöten.
- c) Motion angående inglasning av takterasserna (**Bilaga 5**): MANA har tagit fram 3 olika åtgärdsförslag av takterasserna. Det mest lovande förslaget är att lägga ett nytt ytskikt på terasserna. Frågan hänskjuts till framtida beslutsmöten.
- d) Motion angående helgfrid: Eftersom det är lyhört i huset önskar motionsställarna att vi inte ska renovera i huset under helger (**Bilaga 6**). Styrelsen svarar att det kan vara svårt för yrkesarbetande personer att inte få renovera under helger, och föreslår som en kompromiss att renovering inte ska ske under söndagar. Detta skrivs in i en informationsbroschyr som styrelsen har utarbetat.
- e) Önskemål om att vi ska förbättra de sociala kontakterna på gården.
- f) Kontrakt med ComHem finns fortfarande, men att det kommer att sägas upp eftersom vi har nytt kontrakt med Telenor.
- g) Styrelsens informationsblad bör dateras och numreras.

ej på dagordn  
CME

**§ 25 Övriga frågor**

John Johansson visar den nya hemsidan som tagits fram (<https://www.hsb.se/norr/brf/bagen-i-umea/boendeinformation/>). Vi bör lägga till information om vem som är websideansvarig och addera en förslagsbrevlåda. Vidare bör ett foto på styrelsen läggas till. Styrelsen välkomnar fler förslag på förändringar.

**§ 26 Avslutning**

Ordförande tackar för diskussionerna och förklarar årsstämman avslutad.

*Agneta Andersson*

Agneta Andersson

Protokollförare

*Olle Karlsson*

Olle Karlsson

Ordförande

*Anders Lindqvist*

Anders Lindqvist

Justerare

*Malin Eriksson*

Malin Eriksson

Justerare

Sign: CME, AL

Bilaga 1

Per Datum: 2020-06-11

Antal lägenheter: 112  
Antal medlemmar: 144

| Namn                    | Lägenhet        | Adress                   | Postnr | Ort         | Ägar/typ  | Närvarande | Röststängd | Fulldelt | Fulldelt/medlemsare        | Röstning |
|-------------------------|-----------------|--------------------------|--------|-------------|-----------|------------|------------|----------|----------------------------|----------|
| Tobiasson, Rune         | S2-3212-1-1-7   | Solnestgatan 674         | 918 32 | SKÄR        | Huvudgata |            |            |          |                            |          |
| Wärme, Bernt            | S2-3212-1-2-3   | Käbble 251               | 905 87 | UMFÄ        | Huvudgata |            |            |          |                            |          |
| Boren, Samuel           | S2-3212-1-3-7   | Rådhusplan 18 A Lgh 1202 | 903 28 | UMFÄ        | Huvudgata |            |            |          |                            |          |
| Sundgren, Gunilla       | S2-3212-1-4-4   | Rådhusplan 18 A Lgh 1201 | 903 28 | UMFÄ        | Huvudgata | 1          | 1          |          |                            |          |
| Bergström, Sebastian    | S2-3212-1-5-7   | Rådhusplan 18 A Lgh 1304 | 903 28 | UMFÄ        | Huvudgata |            |            |          |                            |          |
| Lindvall, Björn         | S2-3212-1-6-3   | Rådhusplan 18 A Lgh 1303 | 903 28 | UMFÄ        | Huvudgata |            |            |          |                            |          |
| Asplund, Gunnar         | S2-3212-1-7-5   | Svartviken 80            | 907 88 | TRÄTÄ       | Huvudgata |            |            |          |                            |          |
| Knutas, Inger           | S2-3212-1-7-5   | Svartviken 80            | 907 88 | TRÄTÄ       | Samgata   |            |            |          |                            |          |
| Berggren, Kerstin       | S2-3212-1-8-1   | Rådhusplan 18 A Lgh 1301 | 903 28 | UMFÄ        | Huvudgata |            |            |          |                            |          |
| Kristensen, André       | S2-3212-1-9-13  | Rådhusplan 18 A Lgh 1404 | 903 28 | UMFÄ        | Samgata   |            |            |          |                            |          |
| Kristensen, Egil        | S2-3212-1-9-13  | Bågevägen 6              | 416 56 | Göteborg    | Huvudgata |            |            |          |                            |          |
| Kristensen, Karina      | S2-3212-1-9-13  | Bågevägen 6              | 416 56 | Göteborg    | Samgata   |            |            |          |                            |          |
| From, Ally Helena       | S2-3212-1-10-3  | Rådhusplan 18 A Lgh 1403 | 903 28 | UMFÄ        | Huvudgata | 1          | 1          | 1        | Kärr-Marie Hållinder LGH51 |          |
| Eriksson, Stefan        | S2-3212-1-11-2  | Rådhusplan 18 A Lgh 1402 | 903 28 | UMFÄ        | Huvudgata | 1          | 1          |          |                            |          |
| Olsson, Birger          | S2-3212-1-12-3  | Rådhusplan 18 A Lgh 1401 | 903 28 | UMFÄ        | Huvudgata |            |            |          |                            |          |
| Olsson, Maj Britt       | S2-3212-1-12-3  | Rådhusplan 18 A Lgh 1401 | 903 28 | UMFÄ        | Samgata   |            |            |          |                            |          |
| Ernestad, Marie         | S2-3212-1-13-4  | Norbyn 532               | 905 71 | HÖRNEFORS   | Samgata   |            |            |          |                            |          |
| Hyvärinen, Ulf          | S2-3212-1-13-4  | Norbyn 532               | 905 71 | HÖRNEFORS   | Huvudgata |            |            |          |                            |          |
| Hedström, Kerstin       | S2-3212-1-14-5  | Rådhusplan 18 A Lgh 1503 | 903 28 | UMFÄ        | Huvudgata | 1          | 1          | 1        | Barbro Kjellberg LGH28     |          |
| Rabben, Jürgen          | S2-3212-1-15-11 | Rådhusplan 18 A Lgh 1502 | 903 28 | UMFÄ        | Huvudgata |            |            |          |                            |          |
| Hornfeldt, Elin         | S2-3212-1-16-2  | Rådhusplan 18 A Lgh 1501 | 903 28 | UMFÄ        | Huvudgata |            |            |          |                            |          |
| Ekelin, Mathilde        | S2-3212-1-17-6  | Rådhusplan 18 A Lgh 1602 | 903 28 | UMFÄ        | Samgata   |            |            |          |                            |          |
| Ekelin, Charlotte       | S2-3212-1-17-6  | Stopparna Sista 368      | 195 93 | Mästa       | Huvudgata |            |            |          |                            |          |
| Holst, Ulf              | S2-3212-1-18-3  | Rådhusplan 18 A Lgh 1603 | 903 28 | UMFÄ        | Samgata   |            |            |          |                            |          |
| Sätersen, Lena          | S2-3212-1-18-3  | Rådhusplan 18 A Lgh 1603 | 903 28 | UMFÄ        | Huvudgata |            |            |          |                            |          |
| Lund, Lars              | S2-3212-1-19-8  | Rådhusplan 18 A Lgh 1601 | 903 28 | UMFÄ        | Samgata   | 1          | 1          |          |                            |          |
| Tjernström, Agneta      | S2-3212-1-19-8  | Rådhusplan 18 A Lgh 1601 | 903 28 | UMFÄ        | Huvudgata |            |            |          |                            |          |
| Swacyna, Eva Birta Elis | S2-3212-1-20-2  | Lövstigen 11 B           | 915 32 | ROBERTSFORS | Huvudgata | 1          |            |          |                            |          |
| Burstedt, Sören         | S2-3212-1-21-7  | Rådhusplan 18 B Lgh 1203 | 903 28 | UMFÄ        | Huvudgata |            |            |          |                            |          |
| Burström, Mathias       | S2-3212-1-22-5  | Rådgatan 13 Lgh 1101     | 413 20 | Göteborg    | Huvudgata |            |            |          |                            |          |
| Englund, Hanna          | S2-3212-1-22-5  | Rådgatan 13 Lgh 1101     | 413 20 | Göteborg    | Samgata   |            |            |          |                            |          |
| Sätersen, Edit Ragnhild | S2-3212-1-23-6  | Rådhusplan 18 B Lgh 1201 | 903 28 | UMFÄ        | Huvudgata |            |            |          |                            |          |
| Nordqvist, Oskar        | S2-3212-1-24-8  | Rådhusplan 18 B Lgh 1304 | 903 28 | UMFÄ        | Samgata   |            |            |          |                            |          |
| Nordqvist, Anica        | S2-3212-1-24-8  | Hörsplan Väg 6           | 905 82 | UMFÄ        | Samgata   |            |            |          |                            |          |
| Nordqvist, Lars Erik    | S2-3212-1-24-8  | Hörsplan Väg 6           | 905 82 | UMFÄ        | Huvudgata |            |            |          |                            |          |

|                           |                 |                            |        |             |            |   |  |  |   |                   |
|---------------------------|-----------------|----------------------------|--------|-------------|------------|---|--|--|---|-------------------|
| Västström, Anders         | 52-3212-1-25-6  | Rådhusplanen 18 B Lgh 1303 | 903 28 | UMEÅ        | Huvudigare |   |  |  |   |                   |
| Aasa, Sofia               | 52-3212-1-26-8  | Rådhusplanen 18 B Lgh 1302 | 903 28 | Umeå        | Huvudigare |   |  |  |   |                   |
| Lundqvist, Arne           | 52-3212-1-27-4  | Rådhusplanen 18 B Lgh 1301 | 903 28 | UMEÅ        | Huvudigare |   |  |  |   |                   |
| Kjellberg, Barbro         | 52-3212-1-28-5  | Rådhusplanen 18 B Lgh 1404 | 903 28 | UMEÅ        | Huvudigare |   |  |  |   |                   |
| Johansson, Sig            | 52-3212-1-29-2  | Rådhusplanen 18 B Lgh 1403 | 903 28 | UMEÅ        | Huvudigare |   |  |  |   |                   |
| Lindheijl, Simon          | 52-3212-1-30-8  | Mingsatan 3 Lgh 1002       | 112 37 | Stockholm   | Huvudigare |   |  |  |   |                   |
| Lundqvist, Anders         | 52-3212-1-31-5  | Rådhusplanen 18 B Lgh 1401 | 903 28 | UMEÅ        | Huvudigare | 1 |  |  |   |                   |
| Gros, Sylvain Yves Je     | 52-3212-1-32-6  | Rådhusplanen 18 B Lgh 1504 | 903 28 | Umeå        | Samigare   |   |  |  |   |                   |
| Söderqvist, Ingrid        | 52-3212-1-32-6  | Rådhusplanen 18 B Lgh 1504 | 903 28 | Umeå        | Huvudigare |   |  |  |   |                   |
| Sandberg, Ragnhild Annett | 52-3212-1-33-4  | Rådhusplanen 18 B Lgh 1503 | 903 28 | Umeå        | Huvudigare |   |  |  |   |                   |
| Strömberg, Lena           | 52-3212-1-34-6  | Rådhusplanen 18 B Lgh 1502 | 903 28 | UMEÅ        | Huvudigare |   |  |  |   |                   |
| Johansson, Ulla           | 52-3212-1-35-5  | Rådhusplanen 18 B Lgh 1501 | 903 28 | Umeå        | Huvudigare | 1 |  |  |   |                   |
| Stolt, Astrid             | 52-3212-1-36-7  | Rådhusplanen 18 B Lgh 1604 | 903 28 | Umeå        | Huvudigare |   |  |  |   |                   |
| Lundström, Kent           | 52-3212-1-37-3  | Rådhusplanen 18 B Lgh 1603 | 903 28 | UMEÅ        | Huvudigare |   |  |  |   |                   |
| Lundström, Margareta      | 52-3212-1-37-3  | Rådhusplanen 18 B Lgh 1603 | 903 28 | UMEÅ        | Samigare   | 1 |  |  |   |                   |
| Umeå kommun               | 52-3212-1-38-1  | UME0103                    | 901 84 | UMEÅ        | Huvudigare |   |  |  |   |                   |
| Berg, Annell              | 52-3212-1-39-5  | Rådhusplanen 18 B Lgh 1601 | 903 28 | UMEÅ        | Samigare   |   |  |  |   |                   |
| Berg, Roland              | 52-3212-1-39-5  | Rådhusplanen 18 B Lgh 1601 | 903 28 | UMEÅ        | Huvudigare |   |  |  |   |                   |
| Patterson, Karin          | 52-3212-1-40-11 | Rådhusplanen 18 C          | 903 28 | Umeå        | Huvudigare |   |  |  |   |                   |
| Patterson, Willy          | 52-3212-1-40-11 | Rådhusplanen 18 C          | 903 28 | Umeå        | Samigare   |   |  |  |   |                   |
| Johansson, John           | 52-3212-1-41-2  | Rådhusplanen 18 C Lgh 1203 | 903 28 | UMEÅ        | Huvudigare | 1 |  |  | 1 | Per Sällvin LSH90 |
| Lind, Maja                | 52-3212-1-41-2  | Rådhusplanen 18 C Lgh 1203 | 903 28 | UMEÅ        | Samigare   |   |  |  |   |                   |
| Fransson, Olof            | 52-3212-1-42-7  | Rådhusplanen 18 C          | 903 28 | Umeå        | Huvudigare | 1 |  |  |   |                   |
| Fransson, John            | 52-3212-1-42-7  | Sofieundsågen 7 lgh 1101   | 121 32 | Enskedeålen | Samigare   |   |  |  |   |                   |
| Sandström, Anton          | 52-3212-1-43-5  | Rådhusplanen 18 C Lgh 1201 | 903 28 | UMEÅ        | Huvudigare |   |  |  |   |                   |
| Voegeard, Pernilla        | 52-3212-1-43-5  | Rådhusplanen 18 C Lgh 1201 | 903 28 | UMEÅ        | Samigare   |   |  |  |   |                   |
| Bredén, Birgitta          | 52-3212-1-44-14 | Berg Sandvik Storegård 4   | 363 94 | Lammhult    | Samigare   |   |  |  |   |                   |
| Bredén, Torbjörn          | 52-3212-1-44-14 | Berg Sandvik Storegård 4   | 363 94 | Lammhult    | Huvudigare |   |  |  |   |                   |
| Forssman, Margareta       | 52-3212-1-45-6  | Rådhusplanen 18 C Lgh 1303 | 903 28 | Umeå        | Huvudigare |   |  |  |   |                   |
| Nordström, Anton          | 52-3212-1-46-5  | Rådhusplanen 18 C Lgh 1302 | 903 28 | UMEÅ        | Huvudigare |   |  |  |   |                   |
| Lefroth, Lars             | 52-3212-1-47-2  | Rådhusplanen 18 C Lgh 1301 | 903 28 | UMEÅ        | Huvudigare |   |  |  |   |                   |
| Lundberg, Jan             | 52-3212-1-48-4  | Rådhusplanen 18 C Lgh 1404 | 903 28 | UMEÅ        | Huvudigare | 1 |  |  |   |                   |
| Westman, Elin             | 52-3212-1-49-6  | Rådhusplanen 18 B Lgh 1402 | 903 28 | Umeå        | Huvudigare | 1 |  |  |   |                   |
| Nilsund, Anton            | 52-3212-1-50-9  | Rådhusplanen 15 Lgh 1603   | 903 28 | Umeå        | Huvudigare |   |  |  |   |                   |
| Hällinder, Anne-Marie     | 52-3212-1-51-1  | Rådhusplanen 18 C Lgh 1401 | 903 28 | UMEÅ        | Huvudigare |   |  |  |   |                   |
| Umeå kommun               | 52-3212-1-52-1  | UME0103                    | 901 84 | UMEÅ        | Huvudigare |   |  |  |   |                   |
| Ennsson-Hultén, Karin     | 52-3212-1-53-3  | Rådhusplanen 18 C Lgh 1503 | 903 28 | UMEÅ        | Huvudigare |   |  |  |   |                   |
| Hultén, Lars              | 52-3212-1-53-3  | Rådhusplanen 18 C Lgh 1503 | 903 28 | UMEÅ        | Samigare   |   |  |  |   |                   |
| Wälkär, Daniel            | 52-3212-1-54-7  | Rådhusplanen 18 C Lgh 1502 | 903 28 | UMEÅ        | Huvudigare |   |  |  |   |                   |
| Burström, Monica          | 52-3212-1-55-6  | Rådhusplanen 18 C Lgh 1501 | 903 28 | UMEÅ        | Samigare   |   |  |  |   |                   |

|                           |                |                              |        |           |            |   |  |  |  |  |
|---------------------------|----------------|------------------------------|--------|-----------|------------|---|--|--|--|--|
| Bursström, Olof           | 52-3212-1-55-6 | Rådhusplanaden 18 C Lgh 1501 | 903 28 | UMEÅ      | Huvudigare |   |  |  |  |  |
| Sjöberg, Felix            | 52-3212-1-56-9 | Rådhusplanaden 18 C Lgh 1604 | 903 28 | Umeå      | Samigare   |   |  |  |  |  |
| Sjöberg, Petter           | 52-3212-1-56-9 | Rebeck Söparv 5              | 72850  | Hudovre   | Samigare   |   |  |  |  |  |
| Sjöberg, Mikael           | 52-3212-1-56-9 | Kemgränd 20 Lgh 1101         | 907 31 | Umeå      | Huvudigare |   |  |  |  |  |
| Sjöberg, Susanne          | 52-3212-1-56-9 | Kemgränd 20 Lgh 1101         | 907 31 | Umeå      | Samigare   |   |  |  |  |  |
| Sjödin, Mikael            | 52-3212-1-57-2 | Rådhusplanaden 18 C Lgh 1603 | 903 28 | Umeå      | Huvudigare |   |  |  |  |  |
| Sjödin, Åsa               | 52-3212-1-57-2 | Rådhusplanaden 18 C Lgh 1603 | 903 28 | Umeå      | Samigare   |   |  |  |  |  |
| Lundgren, Mikael          | 52-3212-1-58-8 | Fingals väg 15               | 905 82 | Umeå      | Huvudigare |   |  |  |  |  |
| Lundgren, Tina            | 52-3212-1-58-8 | Fingals väg 15               | 905 82 | Umeå      | Samigare   |   |  |  |  |  |
| Lundström, Olof           | 52-3212-1-59-2 | Rådhusplanaden 18 C Lgh 1601 | 903 28 | UMEÅ      | Huvudigare |   |  |  |  |  |
| Zetterqvist, Linda        | 52-3212-1-60-8 | Rådhusplanaden 18 D Lgh 1204 | 903 28 | UMEÅ      | Huvudigare |   |  |  |  |  |
| Mosleh, Mehdi             | 52-3212-1-61-4 | Marhemsvägen 6 H Lgh 1902    | 906 54 | Umeå      | Samigare   | 1 |  |  |  |  |
| Zeynab, Tehrani           | 52-3212-1-61-4 | Marhemsvägen 6 H Lgh 1902    | 906 54 | Umeå      | Huvudigare |   |  |  |  |  |
| Nygren, Brigitta          | 52-3212-1-62-4 | Rådhusplanaden 18 D Lgh 1202 | 903 28 | UMEÅ      | Huvudigare |   |  |  |  |  |
| Frisk, Anna-Lena          | 52-3212-1-63-7 | Rådhusplanaden 18 D Lgh 1201 | 903 28 | UMEÅ      | Huvudigare |   |  |  |  |  |
| Hessel, Marië             | 52-3212-1-63-7 | Rådhusplanaden 18 D Lgh 1201 | 903 28 | UMEÅ      | Samigare   |   |  |  |  |  |
| Berglund, Åsa             | 52-3212-1-64-2 | Sjögä Tillskott 18 Lgh 1301  | 169 73 | SOLNA     | Huvudigare |   |  |  |  |  |
| Björklund, Kjell Torild   | 52-3212-1-65-6 | Rådhusplanaden 18 D Lgh 1303 | 903 28 | Umeå      | Huvudigare |   |  |  |  |  |
| Björklund, Siv            | 52-3212-1-65-6 | Rådhusplanaden 18 D Lgh 1303 | 903 28 | Umeå      | Samigare   |   |  |  |  |  |
| Lindberg, Viktor          | 52-3212-1-66-4 | Rådhusplanaden 18 D Lgh 1302 | 903 28 | UMEÅ      | Huvudigare |   |  |  |  |  |
| Bertsson, Gunnar          | 52-3212-1-67-3 | Rådhusplanaden 18 D Lgh 1301 | 903 28 | UMEÅ      | Huvudigare |   |  |  |  |  |
| Bertsson, Inger           | 52-3212-1-67-3 | Rådhusplanaden 18 D Lgh 1301 | 903 28 | UMEÅ      | Samigare   |   |  |  |  |  |
| Hedström, Agneta          | 52-3212-1-68-4 | Rådhusplanaden 18 D Lgh 1404 | 903 28 | Umeå      | Huvudigare |   |  |  |  |  |
| Andersson, Agneta         | 52-3212-1-69-4 | Kyrövä 91                    | 905 71 | HÖRNEFORS | Huvudigare | 1 |  |  |  |  |
| Erikson, Lars             | 52-3212-1-69-4 | Kyrövä 91                    | 905 71 | HÖRNEFORS | Samigare   |   |  |  |  |  |
| Haraldsson, Sina          | 52-3212-1-70-5 | Rådhusplanaden 18 D Lgh 1402 | 903 28 | UMEÅ      | Huvudigare |   |  |  |  |  |
| Bränström, Gudrun         | 52-3212-1-71-2 | Rådhusplanaden 18 D Lgh 1401 | 903 28 | UMEÅ      | Samigare   |   |  |  |  |  |
| Bränström, Jan-Erik       | 52-3212-1-71-2 | Rådhusplanaden 18 D Lgh 1401 | 903 28 | UMEÅ      | Huvudigare | 1 |  |  |  |  |
| Wiklund, Viktor           | 52-3212-1-72-4 | Rådhusplanaden 18 D Lgh 1504 | 903 28 | UMEÅ      | Huvudigare |   |  |  |  |  |
| Michael, Senik            | 52-3212-1-73-7 | Rådhusplanaden 18 D Lgh 1503 | 903 28 | UMEÅ      | Samigare   |   |  |  |  |  |
| Strandberg, Robert        | 52-3212-1-73-7 | Rådhusplanaden 18 D Lgh 1503 | 903 28 | UMEÅ      | Huvudigare |   |  |  |  |  |
| Arrhen, Barbro            | 52-3212-1-74-3 | Höjövägen 9 B                | 923 31 | Storuman  | Huvudigare |   |  |  |  |  |
| Johnsson, Jenny           | 52-3212-1-75-5 | Rådhusplanaden 18 D Lgh 1501 | 903 28 | Umeå      | Huvudigare |   |  |  |  |  |
| Magnusson, Leif           | 52-3212-1-75-5 | Rådhusplanaden 18 D Lgh 1501 | 903 28 | Umeå      | Samigare   |   |  |  |  |  |
| Umeå Kommun               | 52-3212-1-76-1 | UME103                       | 901 84 | UMEÅ      | Huvudigare |   |  |  |  |  |
| Linder, Rolfny Lina       | 52-3212-1-77-2 | Rådhusplanaden 18 D Lgh 1603 | 903 28 | UMEÅ      | Huvudigare |   |  |  |  |  |
| Bäckström, Eva-Lena Marië | 52-3212-1-78-9 | Döbelngatan 56 Lgh 1804      | 113 52 | STOCKHOLM | Huvudigare |   |  |  |  |  |
| Lundberg, Anita           | 52-3212-1-79-3 | Rådhusplanaden 18 D Lgh 1601 | 903 28 | UMEÅ      | Huvudigare |   |  |  |  |  |
| Bomestahl dno, Kjell      | 52-3212-1-80-2 | Semmarvägen 12               | 906 37 | UMEÅ      | Huvudigare |   |  |  |  |  |
| Nilsson, Beata            | 52-3212-1-81-6 | Rådhusplanaden 18 C          | 903 28 | Umeå      | Huvudigare |   |  |  |  |  |

|                          |                   |                              |        |              |           |   |  |  |  |  |
|--------------------------|-------------------|------------------------------|--------|--------------|-----------|---|--|--|--|--|
| Lindgren, Lillemor       | 52-3212-1-82-8    | Rådhusplanaden 18 C Lgh 1103 | 903 28 | Umeå         | Huvudgåre |   |  |  |  |  |
| Lindgren, Åke            | 52-3212-1-82-8    | Rådhusplanaden 18 C Lgh 1103 | 903 28 | Umeå         | Samgåre   |   |  |  |  |  |
| Reinström, Yvonne        | 52-3212-1-83-2    | Rådhusplanaden 18 D Lgh 1101 | 903 28 | UMEÅ         | Huvudgåre |   |  |  |  |  |
| Blunr, Karin             | 52-3212-1-84-4    | Mittfjärden 463              | 918 32 | SÄVAR        | Huvudgåre | 1 |  |  |  |  |
| Blunr, Uddo              | 52-3212-1-84-4    | Mittfjärden 463              | 918 32 | SÄVAR        | Samgåre   |   |  |  |  |  |
| Björkman, Hans           | 52-3212-1-85-4    | Rådhusplanaden 18 D          | 903 28 | Umeå         | Huvudgåre | 1 |  |  |  |  |
| Lind, Asger              | 52-3212-1-86-2    | Fabricsgatan 23 H Lgh 1201   | 891 33 | ORNSKOLDSVIK | Huvudgåre |   |  |  |  |  |
| Ersson, Malin            | 52-3212-1-87-2    | Rådhusplanaden 18 A Lgh 1104 | 903 28 | UMEÅ         | Huvudgåre | 1 |  |  |  |  |
| Liden, Ann-Britt         | 52-3212-1-88-11   | Bursle 81                    | 935 91 | MORSIO       | Huvudgåre |   |  |  |  |  |
| Malmström, Jan           | 52-3212-1-89-6    | Bryggerivägen 8              | 896 31 | HUSUM        | Samgåre   |   |  |  |  |  |
| Malmström, Elin          | 52-3212-1-89-6    | Rådhusplanaden 18 A Lgh 1102 | 903 28 | UMEÅ         | Huvudgåre |   |  |  |  |  |
| Salvin, Per              | 52-3212-1-90-2    | Rådhusplanaden 18 A Lgh 1101 | 903 28 | UMEÅ         | Huvudgåre |   |  |  |  |  |
| Lysbom, Jack             | 52-3212-1-91-7    | Trågränd 9                   | 961 42 | Boden        | Huvudgåre |   |  |  |  |  |
| Lysbom, Lise-Lott        | 52-3212-1-91-7    | Trågränd 9                   | 961 42 | Boden        | Samgåre   |   |  |  |  |  |
| Nilsson, Sög Lemart      | 52-3212-1-92-3    | Rådhusplanaden 18 B Lgh 1104 | 903 28 | UMEÅ         | Huvudgåre |   |  |  |  |  |
| Alhman, Håkan            | 52-3212-1-93-8    | Skolvägen 14                 | 905 83 | UMEÅ         | Samgåre   |   |  |  |  |  |
| Alhman, Kerstin          | 52-3212-1-93-8    | Skolvägen 14                 | 905 83 | UMEÅ         | Huvudgåre | 1 |  |  |  |  |
| Hedström, Daniel         | 52-3212-1-94-5    | Omgången 436, nr 21          | 412 80 | Göteborg     | Huvudgåre |   |  |  |  |  |
| Hurug, Maria             | 52-3212-1-95-6    | Trårgatan 3                  | 903 55 | UMEÅ         | Huvudgåre |   |  |  |  |  |
| Hurug, Robert            | 52-3212-1-95-6    | Trårgatan 3                  | 903 55 | UMEÅ         | Samgåre   | 1 |  |  |  |  |
| Ström, Bengt             | 52-3212-1-96-7    | Skjervägen 38                | 905 83 | UMEÅ         | Huvudgåre |   |  |  |  |  |
| Ström, Katarina          | 52-3212-1-96-7    | Skjervägen 38                | 905 83 | UMEÅ         | Samgåre   |   |  |  |  |  |
| Basami Restaurant AB     | 52-3212-1-7001-10 | Tornskatevägen 46            | 906 51 | Umeå         | Huvudgåre |   |  |  |  |  |
| Basami Restaurant AB     | 52-3212-1-7002-10 | Tornskatevägen 46            | 906 51 | Umeå         | Huvudgåre |   |  |  |  |  |
| 52-3212 Bågen i Umeå     | 52-3212-1-7003-7  | Box1138                      | 791 11 | Falun        | Huvudgåre |   |  |  |  |  |
| 52-3212 Bågen i Umeå     | 52-3212-1-7004-5  | Box1138                      | 791 11 | Falun        | Huvudgåre |   |  |  |  |  |
| 52-3212 Bågen i Umeå     | 52-3212-1-7005-5  | Box1138                      | 791 11 | Falun        | Huvudgåre |   |  |  |  |  |
| Azin, Teimour Shah       | 52-3212-1-7006-9  | Vitervägen 280               | 907 51 | Umeå         | Huvudgåre |   |  |  |  |  |
| Andersson, Ann-Christine | 52-3212-1-7007-5  | Skolgatan 71 B Lgh 1001      | 903 30 | UMEÅ         | Huvudgåre |   |  |  |  |  |
| Mohamm, Mohamad          | 52-3212-1-7008-10 | Vitervägen 173 lgh 1102      | 907 51 | Umeå         | Huvudgåre |   |  |  |  |  |
| Mahmud Umeå AB           | 52-3212-1-7009-10 | Kärnvägen 249 A              | 906 27 | Umeå         | Huvudgåre |   |  |  |  |  |
| Power Play Lvs AB        | 52-3212-1-7010-6  | Järnvägsstorget              | 903 28 | UMEÅ         | Huvudgåre | 1 |  |  |  |  |
| Power Play Lvs AB        | 52-3212-1-7011-6  | Järnvägsstorget              | 903 28 | UMEÅ         | Huvudgåre |   |  |  |  |  |
| Åhlund, Mats             | 52-3212-1-7013-7  | Rådhusplanaden 18 B          | 903 28 | UMEÅ         | Huvudgåre |   |  |  |  |  |
| Lundberg, Jan            | 52-3212-1-7014-6  | Rådhusplanaden 18 C Lgh 1404 | 903 28 | UMEÅ         | Huvudgåre |   |  |  |  |  |
| Power Play Lvs AB        | 52-3212-1-7020-9  | Järnvägsstorget              | 903 28 | UMEÅ         | Huvudgåre |   |  |  |  |  |
| Lindgren, Victor         | 52-3212-1-7021-7  | Rådhusplanaden 18 C Lgh 1204 | 903 28 | UMEÅ         | Huvudgåre | 1 |  |  |  |  |
| 52-3212 Bågen i Umeå     | 52-3212-1-7022-6  | Box1138                      | 791 11 | Falun        | Huvudgåre |   |  |  |  |  |
| Olle Karlsson            |                   | HSB Ledsmot                  |        |              |           | 1 |  |  |  |  |
| Stefan Nilsson           |                   | HSB Ledsmot Föreläsare       |        |              |           | 1 |  |  |  |  |

ONE





HSB - där möjligheterna bor

Bilaga 2  
1.

## FULLMAKT VID FÖRENINGSTÄMMA AVSEENDE BRF BÅGEN I UMEÅ ÅR 2020

Om du som medlem av någon anledning inte kan närvara personligen vid bostadsrättsföreningens stämma kan du företrädas av ett ombud. Ombudet behöver inte vara medlem i bostadsrättsföreningen eller bo i fastigheten men ombudet får enbart företräda en medlem.

Giltig fullmakt skall vara daterad och får vara högst ett år gammal. Fullmakten lämnas i samband med stämman.

Föreningens stadgar reglerar vad som gäller avseende fullmakt och ombud vid föreningsstämma. Du hittar stadgarna hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Härmed lämnas fullmakt, att företräda mig/oss vid föreningsstämma i Brf Bågen i Umeå, åt:

Fullmakttagarens namn

John Johansson

|                                                |                                 |
|------------------------------------------------|---------------------------------|
| Ort och datum<br>Umeå 200502                   | Ort och datum                   |
| Namnteckning av fullmaktsgivare<br>[Signature] | Namnteckning av fullmaktsgivare |
| Namnförtydligande<br>Per Sällvin               | Namnförtydligande               |
| Gatuadress<br>Rådhusesp. 18A                   | Gatuadress                      |
| Lägenhetsnummer<br>90                          | Lägenhetsnummer                 |

AL  
ONE



HSB - där möjligheterna bor

2.

## FULLMAKT VID FÖRENINGSTÄMMA AVSEENDE BRF BÅGEN I UMEÅ ÅR 2020

Om du som medlem av någon anledning inte kan närvara personligen vid bostadsrättsföreningens stämma kan du företrädas av ett ombud. Ombudet behöver inte vara medlem i bostadsrättsföreningen eller bo i fastigheten men ombudet får enbart företräda en medlem.

Giltig fullmakt skall vara daterad och får vara högst ett år gammal. Fullmakten lämnas i samband med stämman.

Föreningens stadgar reglerar vad som gäller avseende fullmakt och ombud vid föreningsstämma. Du hittar stadgarna hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Härmed lämnas fullmakt, att företräda mig/oss vid föreningsstämma i Brf Bågen i Umeå, åt:

Fullmakttagarens namn

Kjerstin Helgstrand

|                                                      |                                  |
|------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Ort och datum<br>Umeå 20-06-15                       | Ort och datum                    |
| Namn-teckning av fullmaktsgivare<br>Barbro Kjellberg | Namn-teckning av fullmaktsgivare |
| Namn-förtydligande<br>BARBRO KJELLBERG               | Namn-förtydligande               |
| Gatuadress<br>Rådhusvegl 18 B, 90328 Umeå            | Gatuadress                       |
| Lägenhetsnummer<br>L 1404                            | Lägenhetsnummer                  |

AL  
UME



HSB - där möjligheterna bor

3.

# FULLMAKT VID FÖRENINGSTÄMMA

## AVSEENDE BRF BÅGEN I UMEÅ ÅR 2020

Om du som medlem av någon anledning inte kan närvara personligen vid bostadsrättsföreningens stämma kan du företrädas av ett ombud. Ombudet behöver inte vara medlem i bostadsrättsföreningen eller bo i fastigheten men ombudet får enbart företräda en medlem.

Giltig fullmakt skall vara daterad och får vara högst ett år gammal. Fullmakten lämnas i samband med stämman.

Föreningens stadgar reglerar vad som gäller avseende fullmakt och ombud vid föreningsstämma. Du hittar stadgarna hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Härmed lämnas fullmakt, att företräda mig/oss vid föreningsstämma i Brf Bågen i Umeå, åt:

|                       |                     |             |
|-----------------------|---------------------|-------------|
| Fullmakttagarens namn | <i>Melina Frowe</i> | <i>1403</i> |
|-----------------------|---------------------|-------------|

|                                                            |                                 |
|------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Ort och datum<br><i>Umeå 2020-06-15</i>                    | Ort och datum                   |
| Namnteckning av fullmaktsgivare<br><i>Gunnar Hallinder</i> | Namnteckning av fullmaktsgivare |
| Namnförtydligande<br><i>Gunnar Hallinder</i>               | Namnförtydligande               |
| Gatuadress<br><i>Rådhusespl. 18 C IV</i>                   | Gatuadress                      |
| Lägenhetsnummer<br><i>051</i>                              | Lägenhetsnummer                 |

AL  
ME

## KALLELSE FÖRENINGSSTÄMMA HSB:S BOSTADSRÄTTSFÖRENING BÅGEN I UMEÅ

Tid: Måndag den 15 juni 2020, kl. 18.30 Plats: Umeå Folkets Hus

### DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоорdförande
3. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоорdföranden 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, vicevärd och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av 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 distriktsrepresentant och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB  
*(Föreningen har möjlighet att välja en distriktsrepresentant 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
  - a) Beslut om förändring av nuvarande stadgar (beslut 1 av 2):
    - Tillägg till § 11: Föreningen ges möjlighet att ta ut balkongavgift.
  - b) Beslut om upphörandet av lokalerna 7003, 7004, 7005 samt 7022.
  - c) Motion: Takterrasserna
  - d) Motion: Helgfrid
25. Övriga frågor
26. Föreningsstämmans avslutande

Varmt välkommen!  
Styrelsen



# ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Bågen i Umeå  
794000-0842

2019-01-01 - 2019-12-31



HSB – där möjligheterna bor

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Bågen i Umeå, 794000-0842 får härmed avge årsredovisning för 2019.

### 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 1961 på fastigheten Minnet 16 och Minnet 17 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Rådhusplanen 18 A-D i Umeå. Säte är Umeå kommun.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Västerbotten. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

| Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande | Antal | Yta m <sup>2</sup> |
|-----------------------------------------------------|-------|--------------------|
| Bostadsrätt                                         | 96    | 6 415              |
| Lokaler, bostadsrätt                                | 16    | 1 784              |
| Lokaler, hyresrätt                                  | 1     | 42                 |
|                                                     |       | <hr/> 8 241        |
| Garageplatser                                       | 58    |                    |
| Bilplatser                                          | 9     |                    |

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

#### Gjorda underhåll och investeringar

|                                                   |                                           |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 2014 Nytt tätskikt på taket till affärslokalerna  | 2016 Nyttnockräcke på taket               |
| 2015 Nya entrédörrar (A-D)                        | 2016 Nytt styrsystem i delad värmecentral |
| 2015 Nya låssystem för entréportar och garage     | 2017 Ventilationsåtgärder inför OVK       |
| 2016 Ombyggnad ventilation i tvättstugan          | 2017 Fasadåtgärder vid Bauta-film         |
| 2016 Två torkskåp och en torktumlare              | 2018 Spolning och filmning av VA-stammar  |
| 2016 LED-belysning- tvättstugan, port och garaget | 2018 Ventilationsförbättringar            |

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder samt investeringar:

- Slutfört renovering och inglasning av 41 st befintliga balkonger samt att 2 st nya balkonger har installerats.
- Införskaffat ny torktumlare till tvättstuga

Föreningen har även förvärvat 4 st lokaler av tidigare konkursbo där samarbete är inlett med MANA projektbyrå för projektledning/ombyggnation. MANA projektbyrå driver projektet och för samtal med byggnadsnämnd, och projektet är inne i en förstudie. Föreningens förhoppning är att göra om ytan till kommersiella lokaler samt en bostadslägenhet som ska säljas. Utöver detta är det även föreningens förhoppning att skapa en stor samlingslokal med en tillhörande övernattningslägenhet samt en bastu som medlemmar kan nyttja. Projektet beräknas i sin helhet kosta ca. 4 miljoner kronor exkl. de intäkter en försäljning av lokaler och lägenhet genererar.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2019-09-11.

*lu*

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

- Nytt låssystem samt renovering av trapphus/hissar/entréer.
- Förbättringar av brandskyddet i föreningens fastigheter
- Stamrenovering i bottenplattan och invändiga dagvattenledningar (relining).
- Optimera vår värmeförsörjning där samtliga ventiler och termostater kommer att bytas ut och flödet justeras.

Åtgärderna finansieras med lån samt egna medel.

#### *Gemensamhetsanläggningen*

Under 2017 beslutade Lantmäteriet, Umeå kommun, om gemensamhetsanläggning för gemensamma funktioner för bostadsrättsföreningarna Minnet, Bågen och Esplanaden. Beslutet överklagades av bostadsrättsföreningen Esplanaden och ärendet har därefter överförts till det statliga Lantmäteriet. Statliga Lantmäteriet har under 2019 kommit med sitt beslut men detta har överklagats av Esplanaden. Vid utgången av 2019 har inget slutgiltigt beslut inkommit.

#### **Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 427 kr/m<sup>2</sup> per bostadslägenhetsyta. Styrelsen har fastställt budgeten för 2020 och beslutat om att höja årsavgifterna med 5 % från 2020-01-01.

Årets avsättning till underhållsfond 121 000 kr överensstämmer med budget.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen beslutat att fr.o.m. 2020 ta ut en avgift på 10 % av gällande prisbasbelopp per år. Avgiften beräknas på antal månader som uthyrningen har skett.

#### **Styrelsen**

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

|                  |                              |
|------------------|------------------------------|
| Lars Lustig      | ordförande (tom. 2020-01-31) |
| Victor Lindgren  | vice ordförande              |
| Agneta Andersson | sekreterare                  |
| John Johansson   | ledamot                      |
| Olle Karlsson    | utsedd av HSB Norr           |

Suppleanter  
Sylvain Glos  
Maria Hurtig

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Lars Lustig och John Johansson samt bland suppleanterna Sylvain Glos och Maria Hurtig.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

#### **Firmatecknare**

Firmatecknare har varit Lars Lustig, Victor Lindgren, Agneta Andersson och John Johansson, två i förening.

#### **Revisorer**

Revisorer har varit Anita Lundberg med Jan-Erik Brännström som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

#### **Valberedning**

Valberedning har varit Viktor Wiklund (sammankallande) samt Agneta Tjernström-Lustig.

#### **Studie- och fritidsverksamhet**

Föreningen har en fritidskommitté som aktivt arbetar med olika typer av aktiviteter för föreningens medlemmar.

#### Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Lars Lustig samt Victor Lindgren som suppleant.

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-03. Vid stämman deltog totalt 50 medlemmar, varav 43 röstberättigade samt 6 ombud genom fullmakter.

Till stämman inkom följande motioner:

1. Ersättningsönskemål från Ica Bågen - Avslag
2. Inglasning av takterrasser - Avslag
3. Inglasning av takterrasser - Bifall

#### Väsentliga avtal

| <i>Avtalstyp</i>  | <i>Leverantör</i> |
|-------------------|-------------------|
| Datakommunikation | Telenor           |
| Digital-TV        | Telenor           |
| Administration    | HSB Norr          |
| Fastighetsskötsel | HSB Norr          |
| El                | Umeå Energi       |
| Fjärrvärme        | Umeå Energi       |

Under året har ett gruppavtal avs. digital-TV tecknats med Telenor, som ersätter tidigare avtal med ComHem.

Vicevärd i föreningen har varit John Johansson.

#### Medlemsinformation

Under året har 15 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 143 (134) medlemmar, varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

#### Flerårsöversikt

|                                        | 2019   | 2018  | 2017  | 2016  | 2015  |
|----------------------------------------|--------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning i tkr                  | 4 988  | 5 144 | 4 991 | 4 980 | 4 983 |
| Resultat efter fin.poster i tkr        | -1 077 | 17    | 812   | 199   | 304   |
| Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta | 427    | 427   | 427   | 427   | 427   |
| Driftskostnad, kr/m2 totalyta          | 458    | 396   | 339   | 367   | 338   |
| Låneskuld, kr/m2 totalyta              | 2 814  | 2 119 | 2 126 | 2 163 | 2 202 |
| Genomsnittlig ränta lån i %            | 1,0    | 0,8   | 0,9   | 1,4   | 2,2   |
| Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta   | 211    | 206   | 245   | 284   | 288   |
| Soliditet i %*                         | 18,2   | 24,2  | 26,0  | 23,3  | 22,4  |
| Sparande, kr/m2 totalyta**             | -38    | 148   | 182   | -     | -     |

\* 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 23 187 395 kr, varav 6 150 000 kr avser ett nyupptaget lån för balkongprojektet. Under året har föreningen amorterat 426 186 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 55 år.

*Handwritten mark*

**Förändring i eget kapital**

|                                                        | <i>Inbetalda<br/>insatser</i> | <i>Yttre<br/>underhållsfond</i> | <i>Balanserat<br/>resultat</i> | <i>Årets resultat</i> |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| Vid årets början                                       | 729 795                       | 1 699 541                       | 4 277 797                      | 16 948                |
| Resultatdisposition enligt<br>stämmobeslut 2019-06-03  |                               |                                 | 16 948                         | -16 948               |
| Ianspråktagande av yttre fond<br>enligt styrelsebeslut |                               | -83 554                         | 83 554                         |                       |
| Reservering till yttre fond<br>enligt styrelsebeslut   |                               | 121 000                         | -121 000                       |                       |
| Årets resultat                                         |                               |                                 |                                | -1 076 771            |
| <b>Vid årets slut</b>                                  | <b>729 795</b>                | <b>1 736 987</b>                | <b>4 257 299</b>               | <b>-1 076 771</b>     |

**Resultatdisposition**

|                                                       | <i>Belopp i kr</i> |
|-------------------------------------------------------|--------------------|
| Till föreningsstämmans förfogande står följande medel |                    |
| Balanserat resultat efter reservering till yttre fond | 4 257 299          |
| Årets resultat                                        | -1 076 770         |
| <b>Totalt att disponera</b>                           | <b>3 180 529</b>   |

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

**Balanseras i ny räkning** **3 180 529**

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

## RESULTATRÄKNING

| <i>Belopp i kr</i>                                   | <i>Not</i> | <i>2019-01-01-<br/>2019-12-31</i> | <i>2018-01-01-<br/>2018-12-31</i> |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                               |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                      | 2          | 4 987 964                         | 5 143 715                         |
| Övriga rörelseintäkter                               | 3          | 4 245                             | 22 678                            |
|                                                      |            | <u>4 992 209</u>                  | <u>5 166 393</u>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                              |            |                                   |                                   |
| Drift                                                | 4          | -3 924 269                        | -3 282 717                        |
| Underhåll                                            | 5          | -83 554                           | -639 431                          |
| Övriga externa kostnader                             | 6,22       | -967 887                          | -233 623                          |
| Personalkostnader                                    | 7          | -202 710                          | -270 425                          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar    | 8          | -684 059                          | -560 027                          |
|                                                      |            | <u>-5 862 479</u>                 | <u>-4 986 224</u>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |            | <u>-870 270</u>                   | <u>180 169</u>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                            |            |                                   |                                   |
| Resultat från värdepapper som är anläggningstillgång |            | -                                 | -26 289                           |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter            | 9          | 3 555                             | 1 357                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter           | 10         | -210 056                          | -138 289                          |
|                                                      |            | <u>-206 501</u>                   | <u>-163 221</u>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             |            | <u>-1 076 771</u>                 | <u>16 948</u>                     |
| <b>Resultat före skatt</b>                           |            | <u>-1 076 771</u>                 | <u>16 948</u>                     |
| <b>Årets resultat</b>                                | 11         | <u>-1 076 771</u>                 | <u>16 948</u>                     |

## 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         | 28 703 672        | 21 231 923        |
| Pågående nyanläggningar och förskott         | 13         | 159 263           | 3 774 573         |
|                                              |            | <u>28 862 935</u> | <u>25 006 496</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |            |                   |                   |
| Andel i HSB Norr ek för                      |            | 500               | 500               |
|                                              |            | <u>500</u>        | <u>500</u>        |
| Summa anläggningstillgångar                  |            | <u>28 863 435</u> | <u>25 006 996</u> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |            |                   |                   |
| Kundfordringar                               |            | 64 362            | 163 932           |
| Aktuell skattefordran                        |            | -                 | 47 410            |
| Övriga fordringar                            | 14         | 3 855             | 3 971             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15         | 171 126           | 148 214           |
|                                              |            | <u>239 343</u>    | <u>363 527</u>    |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>              |            |                   |                   |
| Kassa och bank                               |            | 600 000           | -                 |
|                                              |            | <u>1 323 802</u>  | <u>2 424 257</u>  |
| Summa omsättningstillgångar                  |            | <u>2 163 145</u>  | <u>2 787 784</u>  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |            | <u>31 026 580</u> | <u>27 794 780</u> |

## BALANSRÄKNING

| Belopp i kr                                  | Not   | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|----------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |       |                   |                   |
| <i>Eget kapital</i>                          |       |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |       |                   |                   |
| Inbetalda insatser                           |       | 729 795           | 729 795           |
| Yttre underhållsfond                         | 16    | 1 736 987         | 1 699 541         |
|                                              |       | <u>2 466 782</u>  | <u>2 429 336</u>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |       |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |       | 4 257 299         | 4 277 797         |
| Årets resultat                               |       | -1 076 771        | 16 948            |
|                                              |       | <u>3 180 528</u>  | <u>4 294 745</u>  |
| <b>Eget kapital vid räkenskapsårets slut</b> |       | <b>5 647 310</b>  | <b>6 724 081</b>  |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |       |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 17,21 | 7 095 848         | 9 116 556         |
| Övriga långfristiga skulder                  |       | 150 504           | 154 581           |
|                                              |       | <u>7 246 352</u>  | <u>9 271 137</u>  |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |       |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 18    | 16 091 547        | 8 347 025         |
| Leverantörsskulder                           |       | 621 141           | 2 548 469         |
| Aktuell skatteskuld                          |       | 26 230            | -                 |
| Övriga skulder                               | 19    | 14 902            | 47 114            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 20    | 1 379 098         | 856 954           |
|                                              |       | <u>18 132 918</u> | <u>11 799 562</u> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |       | <b>31 026 580</b> | <b>27 794 780</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 25-120 år och sker i snitt med 1,5 % 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. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 26 289 kr.

### *Yttre underhållsfond*

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

el  
ers

**Not 2 Nettoomsättning**

|                                                     | 2019             | 2018             |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Avgifter                                            | 4 612 898        | 4 609 271        |
| Hysesintäkter                                       | 393 630          | 393 740          |
| Intäkter bredband                                   | 144 000          | 120 000          |
| Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | 20 669           | 20 704           |
|                                                     | <b>5 171 197</b> | <b>5 143 715</b> |
| <i>Avgår</i>                                        |                  |                  |
| Avgiftsbortfall                                     | -182 906         | -                |
| Rabatter/Avdrag                                     | -327             | -                |
|                                                     | <b>4 987 964</b> | <b>5 143 715</b> |

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

|                                                          | 2019         | 2018          |
|----------------------------------------------------------|--------------|---------------|
| Försäkringsersättningar, bonus, fakturerade kostnader mm | 4 245        | 22 678        |
|                                                          | <b>4 245</b> | <b>22 678</b> |

**Not 4 Drift**

|                                     | 2019             | 2018             |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel                   | 357 514          | 238 900          |
| Gemensamhetsanläggning              | 427 838          | 449 160          |
| Reparationer                        | 339 247          | 341 596          |
| Taxebundna utgifter och uppvärmning |                  |                  |
| El                                  | 266 925          | 244 816          |
| Uppvärmning                         | 880 792          | 879 809          |
| Vatten                              | 287 465          | 262 819          |
| Renhållning                         | 7 329            | -                |
| Förvaltningskostnader               | 504 675          | 267 871          |
| Försäkring                          | 82 636           | 78 029           |
| Fastighetsskatt/avgift              | 362 192          | 288 552          |
| Kommunikation och media             |                  |                  |
| Datakommunikation                   | 175 914          | 129 971          |
| Kabel-TV                            | 82 540           | 80 778           |
| Övriga driftskostnader              | 149 202          | 20 416           |
|                                     | <b>3 924 269</b> | <b>3 282 717</b> |

**Not 5 Periodisk underhåll**

|                                                     | 2019          | 2018           |
|-----------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Utfört underhåll bostäder                           | -             | 384 327        |
| Utfört underhåll lokaler                            | -             | 70 791         |
| Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen (torktumlare) | 83 554        | 184 313        |
|                                                     | <b>83 554</b> | <b>639 431</b> |

**Not 6 Övriga externa kostnader**

|                                                  | 2019           | 2018           |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Garageplatser extern, förbrukningsinv, hyra mm.  | 65 562         | 37 375         |
| Telefon och porto mm                             | 10 212         | 18 449         |
| Kundförluster                                    | 13 126         | 24 158         |
| Risikkostnader                                   | 10 137         | 18 915         |
| Avgifter för juridiska åtgärder                  | 806 762        | 66 713         |
| Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm         | 1 500          | 2 545          |
| Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB | 60 588         | 65 468         |
|                                                  | <b>967 887</b> | <b>233 623</b> |

**Not 7 Personalkostnader**

|                                                               | 2019           | 2018           |
|---------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b> |                |                |
| <i>Kostnader för arvoden</i>                                  |                |                |
| Arvoden enligt stämmobeslut                                   | 100 140        | 166 050        |
| Vicevärd                                                      | 45 957         | 33 300         |
| Revisionsarvode enligt stämmobeslut                           | 4 100          | 4 100          |
| Sociala kostnader förtroendevalda och vicevärd                | 45 848         | 58 614         |
|                                                               | <u>196 045</u> | <u>262 064</u> |
| <br><i>Kostnader för löner</i>                                |                |                |
| Pensionskostnader                                             | 200            | 200            |
| Övriga personalkostnader                                      | 6 465          | 8 161          |
|                                                               | <u>202 710</u> | <u>270 425</u> |

**Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|           | 2019           | 2018           |
|-----------|----------------|----------------|
| Byggnader | 684 059        | 560 027        |
|           | <u>684 059</u> | <u>560 027</u> |

**Not 9 Ränteutgifter och liknande resultatposter**

|                      | 2019         | 2018         |
|----------------------|--------------|--------------|
| Övriga ränteutgifter | 3 555        | 1 357        |
|                      | <u>3 555</u> | <u>1 357</u> |

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                           | 2019           | 2018           |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader för fastighetsanknutna lån | 209 755        | 137 979        |
| Övriga finansiella kostnader              | 301            | 310            |
|                                           | <u>210 056</u> | <u>138 289</u> |

**Not 11 Årets resultat**

|                                                           | 2019              | 2018           |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|----------------|
| Årets resultat                                            | -1 076 771        | 16 948         |
| Reservering till yttre underhållsfond                     | -121 000          | -287 000       |
| Anspråktagande av yttre underhållsfond                    | 83 554            | 639 431        |
| + Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll | <u>-1 114 217</u> | <u>369 379</u> |

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

22

**Not 12 Byggnader och mark**

|                                                       | 2019-12-31         | 2018-12-31         |
|-------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <i>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>     |                    |                    |
| -Vid årets början                                     | 34 745 971         | 34 440 266         |
| -Årets anskaffningar (balkonger)                      | 8 155 808          | 305 705            |
| <b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b> | <b>42 901 779</b>  | <b>34 745 971</b>  |
| <i>Ackumulerade nedskrivningar av fastighet</i>       | -                  | -                  |
| <i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>        |                    |                    |
| -Vid årets början                                     | -14 558 048        | -13 998 021        |
| -Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet  | -684 059           | -560 027           |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>               | <b>-15 242 107</b> | <b>-14 558 048</b> |
| Bokfört värde byggnader                               | 27 659 672         | 20 187 923         |
| Bokfört värde mark                                    | 1 044 000          | 1 044 000          |
| <b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>         | <b>28 703 672</b>  | <b>21 231 923</b>  |
| Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1961):              | 66 600 000         | 61 200 000         |
| Taxeringsvärde mark:                                  | 51 400 000         | 31 820 000         |

**Not 13 Pågående nyanläggningar**

|                                        | 2019-12-31     | 2018-12-31       |
|----------------------------------------|----------------|------------------|
| Vid årets början                       | 3 774 573      | 236 247          |
| Balkonger                              | 4 580 437      | 3 449 701        |
| Konsultkostnader, Trapphusprojekt      | -              | 50 000           |
| Konsultkostnader, Ombyggnation lokaler | 28 013         | -                |
| Konsultkostnader, Relining             | 81 250         | -                |
| Balkonger                              | -8 155 808     | -                |
| Omklassificering: Terrasser            | -38 625        | 38 625           |
| Omklassificering: Innergård 2016       | -110 577       | -                |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>  | <b>159 263</b> | <b>3 774 573</b> |

**Not 14 Övriga fordringar**

|                                | 2019-12-31   | 2018-12-31   |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Övriga kortfristiga fordringar | -            | 116          |
| Skattekonto                    | 3 855        | 3 855        |
|                                | <b>3 855</b> | <b>3 971</b> |

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                        | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkring   | 85 774         | 82 636         |
| Förutbetalda kostnader | 85 352         | 65 578         |
|                        | <b>171 126</b> | <b>148 214</b> |

**Not 16 Fond för yttre underhåll**

|                                                     | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Fondbehållning vid årets början                     | 1 699 541        | 2 051 972        |
| Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut   | 121 000          | 287 000          |
| Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut | -83 554          | -639 431         |
| <b>Fondbehållning vid årets slut</b>                | <b>1 736 987</b> | <b>1 699 541</b> |

**Not 17 Skulder till kreditinstitut**

|                                 | <i>Ränte konv. datum</i> | <i>Ränta</i> | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|---------------------------------|--------------------------|--------------|-------------------|-------------------|
| Nordea 39788737080              | 2020-09-15               | 0,88         | 4 754 056         | 4 806 880         |
| Nordea 39788916104              | 2021-08-16               | 0,89         | 1 272 210         | 1 383 322         |
| Swedbank 2951019047             | 2020-02-28               | 0,83         | 6 740 879         | 6 820 879         |
| Nordea 39788803806              | 2020-10-14               | 0,90         | 4 362 500         | 4 452 500         |
| Swedbank 2951237292             | 2024-01-25               | 1,20         | 6 057 750         | -                 |
| Totala skulder på bokslutsdagen |                          |              | 23 187 395        | 17 463 581        |

|                                                 |            |            |
|-------------------------------------------------|------------|------------|
| Nästa års amortering                            | -456 936   | -333 936   |
| Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till  | -1 827 744 | -1 335 744 |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till | 20 902 715 | 15 793 901 |

|                                                       |                  |                  |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Totala skulder på bokslutsdagen                       | 23 187 395       | 17 463 581       |
| Avgår kortfristig del                                 | -16 091 547      | -8 347 025       |
| <b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b> | <b>7 095 848</b> | <b>9 116 556</b> |

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                            | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld       |                   |                   |
| Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar | 456 936           | 333 936           |
| Lån att omförhandla nästa räkenskapsår     | 15 634 611        | 8 013 089         |
|                                            | <b>16 091 547</b> | <b>8 347 025</b>  |

**Not 19 Övriga skulder**

|                              | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Personalens källskatt        | 7 947             | 2 797             |
| Upplupna arbetsgivaravgifter | 6 955             | 2 929             |
| Övriga kortfristiga skulder  | -                 | 41 388            |
|                              | <b>14 902</b>     | <b>47 114</b>     |

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                             | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Lön                         | 39 673            | -                 |
| Lagstadgade avgifter        | 12 465            | -                 |
| Räntor                      | 18 727            | 10 202            |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 323 039           | 413 113           |
| Borevision                  | 10 995            | 10 673            |
| El                          | 24 119            | 28 139            |
| Fjärrvärme                  | 110 833           | 210 367           |
| Vatten                      | 4 206             | 11 139            |
| Entreprenadkostnader        | 740 512           | -                 |
| Övrigt                      | 94 529            | 173 321           |
|                             | <b>1 379 098</b>  | <b>856 954</b>    |

**Not 21 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser**

|                                                                      | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder | 23 855 600        | 23 855 600        |
| <b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>              | <b>23 855 600</b> | <b>23 855 600</b> |

**Eventualförpliktelser**

*Inga* *Inga*

*U*  
*eri*

**Not 22 Exceptionella poster**

|                                          | 2019    | 2018 |
|------------------------------------------|---------|------|
| <i>Exceptionella kostnader</i>           |         |      |
| Lantmäteriverket, Anläggningsförrättning | 646 442 | -    |

Anläggningsförrättning berörande. Minnet 13, 16, 17, 19, 21 och S:1 samt Umeå 2:1 gällande gemensamhetsanläggning. Beloppet avser Brf Bågens andel av förrättningskostnaden enligt kostnadsfördelningsbeslut AC17505: PP Minnet 13 mfl.

Underskrifter

Umeå 2020-05-11...

  
Victor Lindgren

  
John Johansson

  
Sylvain Glos  
Tjänstgörande suppleant

  
Agneta Andersson

  
Olle Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-22

  
Anita Lundberg  
Av föreningen vald revisor

  
Eeva-Riitta Salminen  
BoRevision AB  
av HSB Riksförbund utsedd revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Bågen i Umeå, org.nr. 7940000842

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Bågen 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. Revisoremas 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 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 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 Bågen i Umeå för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. 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 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 22/5 2020

Eeva-Riitta Salminen Anita Lundberg

Eeva-Riitta Salminen

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

Anita Lundberg

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/anspråktagande 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 skaffade 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 ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar.

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

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

#### **Ägare**

Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har nyttjanderätt till lägenheten utan 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 men ett s.k bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

#### **Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?**

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

#### **Drabbas alla andra i föreningen om någon inte har råd att betala sina kostnader?**

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse att föreningens ekonomi 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.

#### **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.

## Motion angående underhåll mm av takterrasserna

Som svar på en motion angående underhåll av takterrasserna beslutade årsstämman 2019 "att Terrassernas yt- och tätskikt ska åtgärdas, men terrasserna inglasas ej." Motionen hade inlämnats av innehavarna av 7 av de totalt 8 bostadsrätterna med terrass.

I styrelsens analys av motionen våren 2019 skriver styrelsen att man "delar samtliga motionärers uppfattning att terrassernas ytskikt inte håller tillfredsställande kvalitet och därför behöver åtgärdas. Dessa åtgärder måste emellertid tas i ett samlat grepp med åtgärder av såväl taket i stort som fasaden och planeras in i den gängse underhållsplanen. En konsult kommer därför att upphandlas under hösten 2019 för att lämna förslag på alternativa och kostnadssatta åtgärder."

Styrelsen konstaterade vidare att "Alternativet att bygga in terrasserna begränsas emellertid avsevärt då underhandskontakt med Umeå kommuns bygglov ger vid handen att kommunen 'med största sannolikhet' inte skulle ge bygglov för en inbyggnad då en sådan åtgärd 'i allt för stor utsträckning skulle förändra byggnadens ursprungliga karaktär' "Styrelsen föreslår stämman besluta att med ovanstående svar anse motionen besvarad."

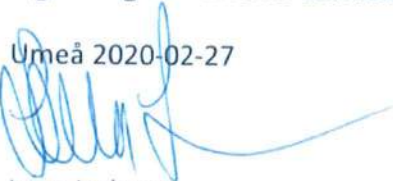
Något annat beslutsunderlag än styrelsens "analys" enligt ovan, redovisades inte inför årsmötet 2019. I analysen nämns över huvud taget inte en av huvudanledningarna till att terrasserna måste åtgärdas, nämligen att tätskikten, som ska hindra vatten från att tränga ner till underliggande lägenheter, tjänat ut.

Vi anser att årsstämman 2019 inte fått tillfredsställande underlag för att fatta beslutet att "terrassernas yt- och tätskikt åtgärdas, men terrasserna inglasas ej". Vi menar att inglasning och överbyggnad måste ingå som ett alternativ i den utredning, som styrelsen ska genomföra. Att bila bort ca 20 cm betong från åtta terrasser för att byta tätskikt innebär betydande störningar för samtliga boende under avsevärd tid och till relativt höga kostnader. Vid inglasning behöver inte betongen tas bort och tätskiktet bytas, vilket skulle innebära mindre störningar och sannolikt avsevärt lägre kostnader för föreningen.

### Vi föreslår därför att årsmötet beslutar

att med ändring av föregående årsmötesbeslut, uppdra till styrelsen att, som ett alternativ i utredningen om åtgärder för terrasserna, även utreda förutsättningarna och kostnaderna för inglasning och tak över terrasserna.

Umeå 2020-02-27

  
Lena Isaksson

  
Ulf Holst

## Metian aug Helgfrid

En hel del in- o utflyttningar från Bågens lägruheru gjers varje år. Vid inflyttning uppstår oftast renovering av lägruheru. Det är förstärkt att lägruheru-suckhavare själv vill renovera men då oftast på kvällen o helger.

Huset är mycket lyhert ljucht fortplantar sej från ena änden av Huset till den andra. För oss beende blir det störauck då de främst lördagseftm, söndag och vid Størhelger.

Vi yrkar att:  
Helgfrid infjers  
Från lördagseftm. kl 15<sup>00</sup> till måndags m.  
Santliga Størhelger.

Bågen 28.2. 2020

Helena From  
Børge Kjellberg

|                  |                                                                 |      |
|------------------|-----------------------------------------------------------------|------|
| ELIN WESTMAN     | <del>III</del> <del>III</del> <del>III</del> <del>III</del> III | (23) |
| TORILD BJÖRKLUND | <del>III</del> I                                                | 6    |
| MARIA HURTIG     | <del>III</del> <del>III</del> <del>III</del> III                | (18) |
| CHRISTER NORMAN  | <del>III</del> II                                               | 7    |
| HANS BJÖRKMAN    | <del>III</del> <del>III</del> <del>III</del> IIII               | (19) |
| JOHN JOHANSSON   | <del>III</del> <del>III</del> <del>III</del> II                 | (17) |
| HÅKAN AHLMAN     | <del>III</del> <del>III</del> III                               | 13   |

26 RÖSTKORT ✓

ELIN WESTMAN I 1

TORILD BJÖRKLUND ~~III~~ I - 6

MARIA HORTIG ~~III~~ I - 6

CHRISTER NORMAN -

HANS BJÖRKMAN II 2

JOHN JOHANSSON III 3

HÅKAN AHLMAN ~~III~~ III (8)