

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Bågen i Umeå

794000-0842

2018-01-01 - 2018-12-31



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Bågen i Umeå, 794000-0842 får härmed avge årsredovisning för 2018.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes 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 ²
Bostadsrätt	96	6 415
Lokaler, bostadsrätt	16	1 784
Lokaler, hyresrätt	9	167
		<hr/>
		8 366
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 LED-belysning- tvättstugan, port och garaget
2014 Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2016 Nytt nockräcke 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	2017 Fasadåtgärder vid Bautafilm
2016 Två torkskåp och en torktumlare	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder.

Påbörjat arbetet med en omfattande balkongrenovering, där nuvarande balkonger ersätts med helt nya och arbetet beräknas vara klart under början av 2019. Spolning och filmning av fastighetens VA-stammar. OVK (obligatorisk ventilationskontroll) genomförd samt installation av nya luftdon, ljuddämpare och spjäll till våra trapphus, lägenheter och lokaler.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2018-09-11.

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

- Nytt låssystem
- Renovering av trapphus
- Förbättringar av brandskyddet i föreningens fastigheter

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. Slutgiltigt beslut har ej inkommit.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 416 kr/m² per bostadslägenhetsyta. Styrelsen har fastställt budgeten för 2019 och beslutat om oförändrade årsavgifter.

Årets avsättning till underhållsfond 287 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen ej tagit ut någon avgift av lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Lars Lustig	ordförande
Kristoffer Bjuhr	vice ordförande
Agneta Andersson	sekreterare
John Johansson	ledamot
Olle Karlsson	utsedd av HSB Norr

Suppleanter

Sylvain Glos
Viktor Lindgren

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Kristoffer Bjuhr samt bland suppleanterna Viktor Lindgren.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Lars Lustig, Kristoffer Bjuhr, John Johansson och Agneta Andersson, två i förening.

Revisorer

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

Valberedning

Valberedning har varit Viktor Wiklund (sammankallande) samt Barbro Kjellberg.

Studie- och fritidsverksamhet

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

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Lars Lustig samt Kristoffer Bjuhr som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-11. Vid stämman deltog 34 medlemmar samt 12 ombud genom fullmakter. Stämman beslutade att anta HSBs normalstadgar 2011 version 5, i en första läsning.

Till stämman inkom följande motion:

1. Redovisning av tvist med HSB Brf Esplanaden - Besvarad

Väsentliga avtal

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

Vicevärd i föreningen har varit John Johansson.

Medlemsinformation

Under året har 16 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 134 medlemmar, varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning i tkr	5 144	4 991	4 980	4 983	5 019
Resultat efter fin.poster i tkr	17	812	199	304	343
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	416	418	427	427	427
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	390	339	367	338	340
Låneskuld, kr/m2 totalyta	2 087	2 126	2 163	2 202	2 268
Genomsnittlig ränta lån i %	0,8	0,9	1,4	2,2	2,7
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	203	245	284	288	-
Soliditet i %*	24,2	26,0	23,3	22,4	21,2
Sparande, kr/m2 totalyta**	145	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 17 463 581 kr. Under året har föreningen amorterat 320 602 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 54 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	729 795	2 051 972	3 113 225	812 140
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2018-06-11			812 141	-812 140
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-639 431	639 431	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		287 000	-287 000	
Årets resultat				16 948
Vid årets slut	729 795	1 699 541	4 277 797	16 948

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	4 277 797
Årets resultat	16 948
Totalt att disponera	4 294 745

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **4 294 745**

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

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 143 715	4 991 033
Övriga rörelseintäkter	3	22 678	2 063
		<u>5 166 393</u>	<u>4 993 096</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-3 282 717	-2 880 693
Underhåll	5	-639 431	-153 510
Övriga externa kostnader	6	-233 623	-188 729
Personalkostnader	7	-270 425	-251 580
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-560 027	-554 932
		<u>-4 986 224</u>	<u>-4 029 444</u>
Rörelseresultat		180 169	963 652
Finansiella poster			
Resultat från värdepapper som är anläggningstillgång		-26 289	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 357	2 717
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-138 289	-154 229
		<u>-163 221</u>	<u>-151 512</u>
Resultat efter finansiella poster		16 948	812 140
Resultat före skatt		16 948	812 140
Årets resultat	11	16 948	812 140

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	21 231 923	21 486 245
Pågående nyanläggningar och förskott	13	<u>3 774 573</u>	<u>236 247</u>
		25 006 496	21 722 492
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		25 006 996	21 722 992
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		163 932	27 783
Aktuell skattefordran		47 410	49 522
Övriga fordringar	14	3 971	665 403
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	<u>148 214</u>	<u>125 271</u>
		363 527	867 979
<i>Kassa och bank</i>		2 424 257	3 208 181
Summa omsättningstillgångar		2 787 784	4 076 160
SUMMA TILLGÅNGAR		27 794 780	25 799 152

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		729 795	729 795
Yttre underhållsfond	16	1 699 541	2 051 972
		<u>2 429 336</u>	<u>2 781 767</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 277 797	3 113 225
Årets resultat		16 948	812 140
		<u>4 294 745</u>	<u>3 925 365</u>
Summa eget kapital		6 724 081	6 707 132
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17,21	9 116 556	17 453 803
Övriga långfristiga skulder		154 581	84 453
		<u>9 271 137</u>	<u>17 538 256</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	8 347 025	330 380
Leverantörsskulder		2 548 469	534 745
Övriga skulder	19	47 114	5 726
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	856 954	682 913
		<u>11 799 562</u>	<u>1 553 764</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 794 780	25 799 152

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges. Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Under 2018 har mindre omklassificeringar skett i balans- och resultaträkningsposterna. Jämförelsetalen för 2017 har omräknats.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 25 -120 år och sker i snitt med 1,6 % 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 slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen. Jämförelsetalen mellan 2017 och 2018 är inte omräknade.

Övriga tillgångar och skulder

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

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr

Yttre underhållsfond

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

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Avgifter	4 609 271	4 616 521
Hysesintäkter	393 740	374 986
Intäkter bredband	120 000	-
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	20 704	-
	<u>5 143 715</u>	<u>4 991 507</u>
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-	-474
	<u>5 143 715</u>	<u>4 991 033</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Försäkringsersättningar, bonus, fakturerade kostnader mm	22 678	2 063
	<u>22 678</u>	<u>2 063</u>

Not 4 Drift

	2018	2017
Fastighetskötsel	688 060	643 447
Reparationer	341 596	208 580
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	244 816	234 098
Uppvärmning	879 809	851 517
Vatten	262 819	254 707
Förvaltningskostnader	267 871	196 999
Försäkring	78 029	74 345
Fastighetsskatt/avgift	288 552	286 440
Kommunikation och media		
Datakommunikation	129 971	7 818
Kabel-TV	80 778	79 508
Övriga driftskostnader	20 416	43 234
	<u>3 282 717</u>	<u>2 880 693</u>

Not 5 Periodisk underhåll

	2018	2017
Utfört underhåll bostäder (OVK samt luftmätning)	384 327	153 510
Utfört underhåll lokaler (OVK butiker)	70 791	-
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen (fastighetsspolning)	184 313	-
	<u>639 431</u>	<u>153 510</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Garageplatser extern, förbrukningsmtrl, hyra	37 375	22 420
Telefon och porto mm	18 449	21 131
Kundförluster	24 158	-
Riskkostnader	85 628	88 962
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	2 545	-
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	65 468	56 216
	<u>233 623</u>	<u>188 729</u>

Not 7 Personalkostnader

	2018	2017
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	166 050	151 668
Vicevärd	33 300	33 083
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	4 100	4 100
Sociala kostnader förtroendevalda	58 614	54 529
	<u>262 064</u>	<u>243 380</u>
 <i>Kostnader för löner</i>		
Pensionskostnader	200	200
Övriga personalkostnader	8 161	8 000
	<u>270 425</u>	<u>251 580</u>

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018	2017
Byggnader	560 027	554 932
	<u>560 027</u>	<u>554 932</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018	2017
Övriga ränteintäkter	1 357	2 717
	<u>1 357</u>	<u>2 717</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	137 979	154 229
Övriga finansiella kostnader	310	-
	<u>138 289</u>	<u>154 229</u>

Not 11 Årets resultat

	2018	2017
Årets resultat	16 948	812 140
Reservering till yttre underhållsfond	-287 000	-398 200
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	639 431	153 510
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>369 379</u>	<u>567 450</u>

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

Not 12 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	34 440 266	34 269 285
-Årets anskaffningar	305 705	170 981
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	34 745 971	34 440 266
<i>Ackumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
	-	-
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-13 998 021	-13 443 089
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-560 027	-554 932
Summa ackumulerade avskrivningar	-14 558 048	-13 998 021
Bokfört värde byggnader	20 187 923	20 442 245
Bokfört värde mark	1 044 000	1 044 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	21 231 923	21 486 245
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1961):	61 200 000	61 200 000
Taxeringsvärde mark:	31 820 000	31 820 000

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	236 247	110 577
Investering i Balkonger	3 449 701	125 670
Investering i Trapphus	50 000	-
Investering i Terrasser	38 625	-
Redovisat värde vid årets slut	3 774 573	236 247

Not 14 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	116	661 548
Skattekonto	3 855	3 855
	3 971	665 403

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsförsäkring	82 636	78 029
Förutbetalda kostnader	65 578	47 242
	148 214	125 271

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2018-12-31	2017-12-31
Fondbehållning vid årets början	2 051 972	1 825 047
Vinstdisposition enligt föregående stämmobeslut	-	-17 765
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	287 000	398 200
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-639 431	-153 510
Fondbehållning vid årets slut	1 699 541	2 051 972

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Nordea 39788737080	2020-09-15	0,88 %	4 806 880	4 859 704
Nordea 39788803806	2020-02-14	0,90 %	4 452 500	4 542 500
Nordea 39788807186	2018-11-28	-	-	3 406 669
Nordea 39788409482	2019-08-14	0,68 %	1 383 322	1 494 434
Swedbank 2951019047	2019-11-28	0,43 %	6 820 879	3 480 876
Avgår kortfristig del			-8 347 025	-330 380
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			9 116 556	17 453 803

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till	1 335 744	1 321 520
Om fem år beräknas nuvarande skulder exkl. kortfristig del uppgå till	7 780 812	16 132 283
	9 116 556	17 453 803

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	333 936	330 380
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	8 013 089	-
	8 347 025	330 380

Not 19 Övriga skulder

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Personalens källskatt	2 797	2 797
Upplupna arbetsgivaravgifter	2 929	2 929
Övriga kortfristiga skulder	41 388	-
	47 114	5 726

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Räntor	10 202	8 820
Förutbetalda avgifter/hyror	413 113	341 489
Borevision	10 673	-
El	28 139	-
Fjärrvärme	210 367	-
Vatten	11 139	-
Övrigt	173 321	332 604
	856 954	682 913

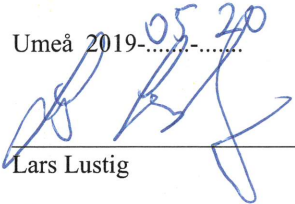
Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

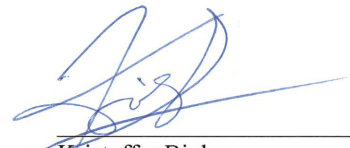
	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	23 855 600	23 855 600
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	23 855 600	23 855 600

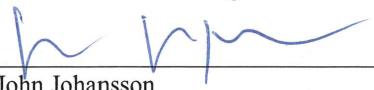
Eventalförpliktelser *Inga* *Inga*

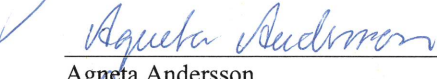
Underskrifter


Umeå 2019-05-20

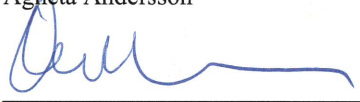

Lars Lustig


Kristoffer Bjuhr

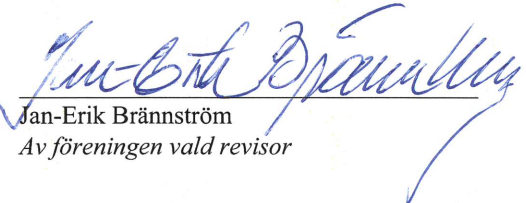

John Johansson



Agneta Andersson


Agneta Andersson


Olle Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-05-24


Jan-Erik Brännström
Av föreningen vald revisor


Anna Maria Christiansson
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 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorerans 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

me

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 år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Umeå den 24/5 2019


Anna Maria Christiansson

Jan-Erik Brännström

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING

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

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

Resultaträkningen

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

Balansräkningen

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

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

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

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

Underhållskostnader

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

Värdehöjande underhåll

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

Avskrivningar

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Soliditet

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

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årligen avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen., förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

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

Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

En äkta bostadsrättsförening (sk privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder (i förekommande fall lokaler) i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (sk oäkta bostadsföretag) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag. En förenklad beskrivning av skattereglerna i ett privatbostadsföretag är att det endast beskattas för resultat som inte hör till fastigheten. Övriga inkomster och utgifter beskattas inte. Medlemmarna i privatbostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten. Ett oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter medlemmarna i ett oäkta bostadsföretag beskattas för hyresförmån av att bo i fastigheten. För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive oäkta bostadsföretag och deras respektive medlemmar hänvisas till Skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar".

Vad är en bostadsrätt?

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

Måste man vara medlem i föreningen?

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

Ägare

Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har 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, förvaltningsarvodet, administration mm.

Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?

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

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras men ett s.k bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

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

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

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

Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas i överlåtelseavtalet; vem som är köpare och säljare, vilken