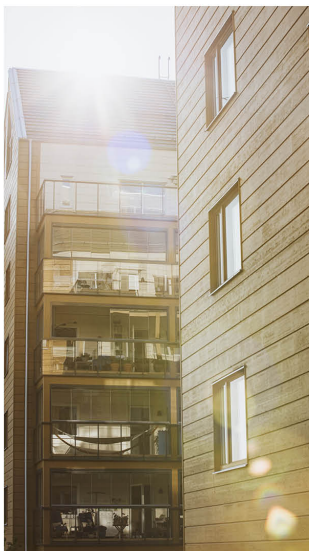




ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Näckrosen i Umeå

794000-0776

2019-01-01 - 2019-12-31



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Näckrosen i Umeå, 794000-0776 får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes 1960 på fastigheten Näckrosen 1 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Näckrosvägen 1-11 och Timotejvägen 6-14 i Umeå. Säte är Umeå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter samt momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningens lägenheter och lokaler fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
Bostäder	99	5 907
Lokaler	9	365
		6 272

På föreningens fastigheter finns 64 parkeringsplatser.

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

Gjorda underhåll och investeringar

- 2018 Gallerförråd för uthyrn till medlemmar
- 2018 Byte brandsäkra dörrar tvättstuga
- 2018 Rengöring frånluftssystem lgh
- 2018 Renovering lekpark
- 2018 Rep o ommålning invändigt soprum
- 2018 Energideklaration
- 2018 Montage av nytt passersystem entrédörr
- 2018 Ombyggnad utemiljö
- 2017 Brandbesiktning och efterarbete har inletts med att brandsäkra fastigheterna, avloppsspölning
- 2016 Påbörjades byte av el-roten. Samt upprustning av soprummet på Näckrosvägen.
- 2015 Takbytet avslutades 2015, målning av parkeringsplatser har genomförts.
- 2014 Mindre underhåll genomfördes i form av byte av filter under fönstren, slutbesiktning av energiåtgärderna, montering av dörr injustering.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Stamrenovering/relining
- Byte 17 st garageportar
- Ombyggnad avfallshantering Timotejvägen
- Ny fasadbelysning och passersystem entréer
- Källsortering inomhus
- OVK besiktning med tillkommande efterarbete
- Tvättmaskin, torktumlare och 2 manglar har köpts in

R

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes senast 2019-08-22 och då konstaterades att fastigheterna var i gott skick. Huvuddelen av anmärkningarna berörde mindre reparationer i räcken och lejdare i trapphus.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Målning källarutrymmen
- Planera för nya p-platser med möjlighet att ladda elbilar
- Ombyggnad lägenhetsförråd
- Byte balkonger med ökad golvyta

Planerade åtgärder finansieras med uttag ur fond för yttre underhåll och egna medel.

Camilla Alfredsson HSB är förvaltare i föreningen.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 604 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2020 upprättade budgeten visade att föreningen behövde höja sina avgifter och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna med 2 % från 2020-01-01. Den genomsnittliga årsavgiften blir då 616 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 145 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

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

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Jan-Olof Åström	ordförande
Magnus Nyman	vice ordförande
Kristina Åström	sekreterare
Johan Nilsson	vice sekreterare
Daniel Palmér	utsedd av HSB Norr

Suppleanter
Odd Stokka
Arvid Edberg

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Jan-Olof Åström, Kristina Åström samt bland suppleanterna Odd Stokka och Arvid Edberg.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Jan-Olof Åström, Magnus Nyman, Kristina Åström och Johan Nilsson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Nils Granberg med Ulrika Åström som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Kjell Stenudd sammankallande samt Svante Anderback.

R

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Jan-Olof Åström samt Magnus Nyman som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-20. Vid stämman deltog 24 medlemmar, inga motioner hade inkommit.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Com Hem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Umeå Energi, HSB Vind
Fjärrvärme	Umeå Energi
Försäkringar	Länsförsäkringar

Medlemsinformation

Under året har 11 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets ingång hade föreningen 126 medlemmar. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 132 st. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Norr innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	4 123	4 066	3 937	3 935	4 030
Resultat efter fin.poster i tkr	410	736	688	783	1 190
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	604	580	580	581	589
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	433	406	371	376	345
Låneskuld, kr/m2 totalyta	1 545	1 602	1 658	1 712	987
Genomsnittlig ränta lån i %	1,1	1,1	1,1	1,4	2,2
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	462	485	482	511	412
Sparande, kr/m2 totalyta*	183	198	210		
Soliditet i %**	45,2	42,5	39,5	34,9	45,0

*Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

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 9 688 000 kr. Under året har föreningen amorterat 360 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 27 år.

R

HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Näckrosen äger 37 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 34 431 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 1 000 kWh per andel. Utfallet blev 931 kWh per andel (913 kWh). HSB Vinds elpris under 2019 var 56 öre/kWh exkl. energiskatt och moms. Priset baseras på gällande marknadspris (terminspris) sista kvartalet år 2018 och gällde som pris för 2019. Miljöbelastningen av bostadsrättsföreningens del av HSB Vinds produktion av vindel var totalt 6,9 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 8 635 kg CO₂e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 34 431 kWh av er totala elförbrukning, resterande förbrukning betalar ni till Umeå energi. Vind-el räknas som ett klimatsmart val och kan jämföras med den nordiska elmarknadens CO₂e utsläpp som under 2018 var 251 gr/kWh vilket då ska jämföras med HSB Vinds utsläpp på 0,2 gr/kWh, HSB Vinds vindkraftverk finns på Granberget i Robertsfors Kommun.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	275 705	3 038 910	4 219 979	736 486
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2019-05-20			736 486	-736 486
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-283 169	283 169	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		145 000	-145 000	
Årets resultat				409 646
Vid årets slut	275 705	2 900 741	5 094 634	409 646

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	5 094 634
Årets resultat	409 646
Totalt att disponera	5 504 280

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	5 504 280
--------------------------------	------------------

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- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 123 003	3 981 655
Övriga rörelseintäkter	3	2 211	103 015
		<u>4 125 214</u>	<u>4 084 670</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-2 727 460	-2 590 634
Underhåll	5	-283 169	-146 556
Övriga externa kostnader	6	-66 535	-46 595
Personalkostnader	7	-80 001	-96 877
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-454 333	-358 045
		<u>-3 611 499</u>	<u>-3 238 707</u>
Rörelseresultat		513 715	845 963
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	381	573
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-104 450	-110 050
		<u>-104 069</u>	<u>-109 477</u>
Resultat efter finansiella poster		409 646	736 486
Resultat före skatt		409 646	736 486
Årets resultat	11	409 646	736 486

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	17 980 707	15 537 239
Inventarier	13	190 074	-
Pågående nyanläggningar och förskott	14	-	1 136 800
		<u>18 170 781</u>	<u>16 674 039</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för	16	244 700	244 700
		<u>244 700</u>	<u>244 700</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>18 415 481</u>	<u>16 918 739</u>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		68 766	60 644
Övriga fordringar	15	484	484
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	200 543	228 637
		<u>269 793</u>	<u>289 765</u>
<i>Kassa och bank</i>	18	512 583	2 274 473
Summa omsättningstillgångar		<u>782 376</u>	<u>2 564 238</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>19 197 857</u>	<u>19 482 977</u>

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		275 705	275 705
Yttre underhållsfond	19	2 900 741	3 038 910
		<u>3 176 446</u>	<u>3 314 615</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 094 634	4 219 979
Årets resultat		409 646	736 486
		<u>5 504 280</u>	<u>4 956 465</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		8 680 726	8 271 080
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	20,25	3 300 000	9 688 000
		<u>3 300 000</u>	<u>9 688 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	21	6 388 000	360 000
Leverantörsskulder		232 253	485 066
Aktuell skatteskuld		2 252	1 002
Fond för inre underhåll	22	52 239	52 239
Övriga skulder	23	-	36 349
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	542 387	589 241
		<u>7 217 131</u>	<u>1 523 897</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 197 857	19 482 977

R

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,4 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 12,5-20% 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

Två av föreningens lån förfaller till omförhandling under 2020. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet. 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.

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 inga skattemässiga underskott.

Yttre underhållsfond

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Avgifter	3 565 428	3 428 304
Hysesintäkter	383 967	370 410
Intäkter bredband	148 500	148 500
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	25 521	34 441
	4 123 416	3 981 655

Avgår

Rabatter/Avdrag	-413	-
	4 123 003	3 981 655

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Serviceavgifter, gästrum	2 900	1 750
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	-689	101 265
	2 211	103 015

Not 4 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	418 315	395 025
Snöröjning och halkbekämpning	123 107	110 955
Reparationer	264 941	246 475
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	94 192	90 604
Uppvärmning	626 753	623 915
Vatten	198 997	213 381
Renhållning	97 425	90 235
Förvaltningskostnader	437 656	341 348
Försäkring	57 123	52 413
Fastighetsskatt/avgift	144 383	143 189
Kommunikation och media		
Datakommunikation	189 419	152 336
Kabel-TV	65 149	85 011
Övriga driftskostnader	10 000	45 747
	2 727 460	2 590 634

Not 5 Periodisk underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll bostäder - Dörrar tvättstugor		102 163
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen - Gallerförråd skyddsrum		44 393
Utfört underhåll installationer - Parkeringsbelysning	14 225	
Utfört underhåll installationer - Installation lås uc	20 384	
Utfört underhåll installationer - Åtgärder efter OVK	178 094	
Utfört underhåll installationer - OVK	52 500	
Utfört underhåll garage och parkering- Motorvärmarsatser	17 966	
	283 169	146 556

R

Not 6 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Kreditupplysn och datakommunikation	1 800	800
Bankkostnader, avg juridiska åtgärder, inkassokostn	26 303	11 679
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	1 300	
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	37 132	34 116
	66 535	46 595

Not 7 Personalkostnader

	2019	2018
--	------	------

Vicevärd har ersatts av förvaltartjänst via HSB

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Kostnader för arvoden

Arvoden enligt stämmobeslut	57 535	53 661
Vicevärd		14 738
Bilersättningar		575
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 750	4 000
Sociala kostnader förtroendevalda	18 516	22 422
	79 801	95 396

Kostnader för löner

Sociala kostnader		306
Pensionskostnader	200	200
Övriga personalkostnader		975
	80 001	96 877

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019	2018
Byggnader	430 431	358 045
Inventarier	9 958	
Markanläggningar	13 944	
	454 333	358 045

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Övriga ränteintäkter	381	573
	381	573

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	104 449	109 911
Övriga finansiella kostnader	1	139
	104 450	110 050

Not 11 Årets resultat

	2019	2018
Årets resultat	409 646	736 486
Reservering till yttre underhållsfond	-145 000	-162 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	283 169	146 556
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	547 815	721 042

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

Not 12 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	27 163 423	26 759 235
Årets anskaffningar		404 188
Fasadbelysning	71 263	
Stamrenovering/relining	2 306 704	
Sopcontainer och djupbehållare	261 250	
Garageportar 17 st	248 626	
-Årets utrangeringar		-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	30 051 266	27 163 423
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-11 802 084	-11 444 039
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-444 375	-358 045
Summa ackumulerade avskrivningar	-12 246 459	-11 802 084
 Bokfört värde byggnader	 17 804 807	 15 361 339
Bokfört värde mark	175 900	175 900
Summa bokfört värde byggnader och mark	17 980 707	15 537 239
Värdeår 1960		
Taxeringsvärde byggnader:	50 828 000	47 209 000
Taxeringsvärde mark:	31 660 000	24 150 000

Not 13 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	78 629	78 629
-Nyanskaffningar - Tvättmaskin, torktumlare, 2 manglar	200 032	
-Avyttringar och utrangeringar - inventarier före år -00	-21 401	
	257 260	78 629
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-78 629	-78 629
-Avyttringar och utrangeringar - inventarier före år -00	21 401	
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-9 958	
	-67 186	-78 629
Redovisat värde vid årets slut	190 074	-

Lo

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	1 136 800	
Omklassificeringar	-1 136 800	-
Stamrenovering		1 136 800
Redovisat värde vid årets slut	-	1 136 800

Not 15 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	484	484
	484	484

Not 16 Finansiella anläggningstillgångar

	2019-12-31	2018-12-31
Andel i HSB Norr	500	500
Andel i HSB Vind Umeå	244 200	244 200
	244 700	244 700

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Com Hem Q1	22 252	21 714
Länsförsäkringar 2020	65 707	64 637
Telenor jan 2020	13 481	12 375
Vakin		29 233
Ängsbollen gem kostn 2018		19 487
Ängsbollens andel av försäkring 2019	7 514	
Ängsbollens andel av el 2019	6 060	
Ängsbollens andel av fastighetsskatt 2019	6 820	
Ängsbollens andel av varmvatten okt-dec 2019	10 591	8 956
Ängsbollens andel fjärrvärme dec 2019	68 118	72 235
	200 543	228 637

Not 18 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bank	512 583	2 274 473
	512 583	2 274 473

Not 19 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Fondbehållning vid årets början	3 038 910	3 023 466
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	145 000	162 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-283 169	-146 556
Fondbehållning vid årets slut	2 900 741	3 038 910

Ro

Not 20 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Stadshypotek 239773	2021-12-01	1,02	1 710 000	1 770 000
Stadshypotek 238328	2021-06-30	0,96	1 710 000	1 770 000
Nordea 3978 87 50281	2020-11-18	1,2	4 136 000	4 324 000
Nordea 3978 87 38400	2020-09-15	0,9	2 132 000	2 184 000
Totala skulder på bokslutsdagen			9 688 000	10 048 000
Nästa års amortering			-360 000	-360 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 440 000	-1 440 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			7 888 000	8 248 000
Totala skulder på bokslutsdagen			9 688 000	10 048 000
Avgår kortfristig del			-6 388 000	-360 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			3 300 000	9 688 000

Not 21 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	360 000	360 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	6 028 000	-
	6 388 000	360 000

Not 22 Fond för inre underhåll

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Vid årets början	52 239	52 239
Vid årets slut	52 239	52 239

Not 23 Övriga skulder

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Personalens källskatt	-	17 297
Upplupna arbetsgivaravgifter	-	17 792
Övriga kortfristiga skulder	-	1 260
	-	36 349

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

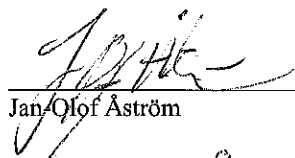
	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Lön	30 100	-
Semesterlöneskuld	10 600	-
Räntor	2 419	4 548
Förutbetalda avgifter/hyror	300 451	293 840
Borevision	9 400	9 520
Föreningsvald revisor	3 750	-
El	18 136	31 976
Fjärrvärme	146 490	155 344
Renhållning	3 465	-
Snöröjning	13 574	12 550
Övrigt	4 002	81 463
	542 387	589 241

Not 25 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Uttagna pantbrev i fastighet	10 816 700	10 816 700
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	10 816 700	10 816 700
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Underskrifter

Umeå 2020-03-30



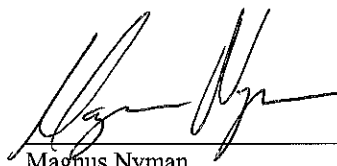
Jan-Olof Åström



Kristina Åström



Daniel Palmér

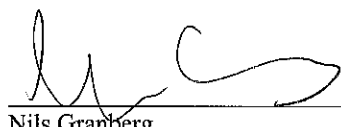


Magnus Nyman



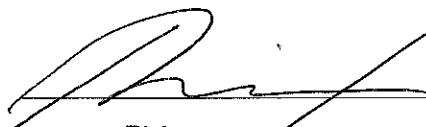
Johan Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-09



Nils Granberg

Av föreningen vald revisor



Richard Ohlsson

BoRevision AB

av HSB Riksförbund utsedd 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 omförföring 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

Ar

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 med ett s.k bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

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

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

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

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.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Näckrosen i Umeå, org.nr. 7940000776

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Näckrosen 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisionsred 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 Näckrosen 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.

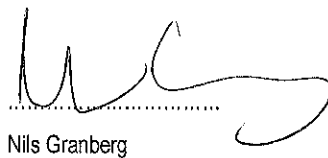
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 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 9 / 4 2020



Richard Ohlsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Nils Granberg

Av föreningen vald revisor