



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Skogen i Umeå
794000-4083

2020-01-01 - 2020-12-31



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Skogen i Umeå, 794000-4083 får härmed avge årsredovisning för 2020.

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 1972 på fastigheten Kronhjorten 1, 2 och Kronojägaren 3, 4 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Kronoskogsvägen 41-103 (udda nr) 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 samt försäkring mot ohyra.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
Bostäder (bostadsrätt)	180	12 072
Lokaler	6	888
		12 960
Garageplatser	77	
Bilplatser med carport	32	
Bilplatser med motorvärmare	81	

Underhåll

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

Gjorda underhåll och investeringar

2014	Breddning av parkeringsplatser, belysningsstolpar	2017	Påbörjat byte fönster
2014	Trapphusbelysning	2018	Slutfört byte fönster
2015	Våtrumsbesiktning av samtliga lägenheter	2018	Solceller
2015	Påbörjat byta balkongdörrar	2019	Renovering trapphus
2016	Byte av balkongdörrar och källardörrar		

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:
Föreningen har under året skapat 5 nya motorvärmplatser.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2020-05-25. Vid besiktningen konstaterades ett behov av renovering av hänggrännor och ny plåt på taken ovanför entréerna samt byte av dörrar till cykelförråd och soprum.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen energiförbättringar.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 663 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade att föreningen kunde fortsätta med oförändrade avgifter och styrelsen beslöt att behålla årsavgifterna oförändrade under 2021.

Årets avsättning till underhållsfond 248 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

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

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Mats-Olov Bäckström	ordförande
Peter Johansson	vice ordförande
Inger Granberg	sekreterare
Bengt Magnusson	ledamot
Mikael Hedlund	utsedd av HSB Norr

Suppleanter
Peter Dahlberg
Magnus Andersson

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Peter Johansson och Bengt Magnusson.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Mats-Olov Bäckström, Peter Johansson, Inger Granberg och extern firmatecknare Hans Erik von Ahn, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Elisabeth Andersson med Maria Nygren som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Inger Olofsson (sammankallande), Margaretha Heljebrandt samt Iris Magnusson.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Mats-Olov Bäckström samt Peter Johansson som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-06-16. På stämman deltog 10 närvarande medlemmar samt 23 poströster. Poströstning tillämpades pga rådande omständigheter med Covid-19.

Inga motioner hade inkommit.

Extra föreningsstämma

Ingen extra föreningsstämma har hållits under året.

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

Medlemsinformation

Under året har 10 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 220 (218), varav HSB Norr utgör en. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet 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

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	9 035	8 971	9 023	8 971	8 789
Resultat efter fin.poster i tkr	1 044	688	1 838	1 452	506
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	663	663	663	663	662
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	457	480	457	461	509
Låneskuld, kr/m2 totalyta	2 262	2 334	2 403	1 312	1 638
Genomsnittlig ränta lån i %	1,31	1,23	1,44	1,21	1,62
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	246	251	247	211	198
Soliditet i %*	22,5	20,0	18,3	18,7	17,6
Sparande, kr/m2 totalyta**	189	159	195	188	-

* Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

** Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 29 318 709 kr. Under året har föreningen amorterat 927 528 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 32 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	604 500	3 250 323	3 651 504	687 970
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-06-16			687 971	-687 970
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-308 547	308 547	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		248 001	-248 001	
Årets resultat				1 044 422
Vid årets slut	604 500	3 189 777	4 400 021	1 044 422

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

Årets resultat

Totalt att disponera

Belopp i kr

4 400 021

1 044 421

5 444 442

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning

5 444 442

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>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 035 098	8 971 059
Övriga rörelseintäkter	3	7 177	3 333
		<u>9 042 275</u>	<u>8 974 392</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-5 916 546	-6 218 315
Underhåll	5	-308 547	-311 113
Övriga externa kostnader	6	-78 947	-79 783
Personalkostnader	7	-232 591	-232 711
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 099 324	-978 441
Övriga rörelsekostnader	9	-	-88 523
		<u>-7 635 954</u>	<u>-7 908 885</u>
Rörelseresultat		1 406 321	1 065 507
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	730	1 085
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-362 629	-378 622
		<u>-361 899</u>	<u>-377 537</u>
Resultat efter finansiella poster		1 044 422	687 970
Resultat före skatt		1 044 422	687 970
Årets resultat	12	1 044 422	687 970

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	37 415 365	38 511 392
Inventarier	14	41 917	-
		<u>37 457 282</u>	<u>38 511 392</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>37 457 282</u>	<u>38 511 892</u>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		14 874	60
Avräkning HSB Norr ek för		3 174 385	1 960 044
Övriga fordringar	15	159 328	139 821
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	276 548	270 808
		<u>3 625 135</u>	<u>2 370 733</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 625 135</u>	<u>2 370 733</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>41 082 917</u>	<u>40 882 625</u>

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		604 500	604 500
Yttre underhållsfond	17	3 189 777	3 250 323
		<u>3 794 277</u>	<u>3 854 823</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 400 021	3 651 504
Årets resultat		1 044 422	687 970
		<u>5 444 443</u>	<u>4 339 474</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		9 238 720	8 194 297
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	18,24	24 809 623	24 992 083
Övriga långfristiga skulder	19	385	385
		<u>24 810 008</u>	<u>24 992 468</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	20	4 509 086	5 254 154
Leverantörsskulder		482 679	440 533
Aktuell skatteskuld		13 775	4 415
Fond för inre underhåll	21	946 627	881 452
Övriga skulder	22	4 047	4 102
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	1 077 975	1 111 204
		<u>7 034 189</u>	<u>7 695 860</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 082 917	40 882 625

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 2,1 % 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 1 429 kr/lgh för 2020, 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 704 070 kr

Yttre underhållsfond

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Avgifter	7 998 948	7 998 948
Hysesintäkter	1 110 953	1 077 171
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	26 602	28 736
Intäkter gemensamhetsutrymmen	3 800	2 200
	<u>9 140 303</u>	<u>9 107 055</u>

Avgår

Avsättning för fond för inre underhåll	-105 205	-105 205
Rabatter/Avdrag	-	-30 791
	<u>9 035 098</u>	<u>8 971 059</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	7 177	3 333
	<u>7 177</u>	<u>3 333</u>

Not 4 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	822 072	840 139
Snöröjning och halkbekämpning	274 800	311 167
Reparationer	508 871	519 740
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	549 749	724 852
Uppvärmning	1 520 596	1 650 101
Vatten	519 652	482 997
Renhållning	208 563	195 999
Förvaltningskostnader	394 322	413 946
Försäkring	171 023	169 289
Fastighetsskatt/avgift	329 970	320 610
Kommunikation och media		
Datakommunikation	274 539	275 304
Kabel-TV	309 146	306 986
Övriga driftskostnader	33 243	7 185
	<u>5 916 546</u>	<u>6 218 315</u>

Not 5 Periodisk underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll bostäder - byte golvbrunnar	20 000	248 613
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen - soprums-förrådsdörrar	32 770	
Utfört underhåll installationer		62 500
Utfört underhåll huskropp utvändigt - plåtarbeten	103 163	
Utfört underhåll mark - renovering gräsmattor	101 738	
Utfört underhåll garage och parkering - motorvärmastolpar	50 876	
	<u>308 547</u>	<u>311 113</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Garageplatser extern, förbrukningsmtrl	3 272	12 739
Telefon och porto mm	1 213	929
Riskkostnader	9 610	6 165
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm		450
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	64 852	59 500
	<u>78 947</u>	<u>79 783</u>

Not 7 Personalkostnader

2020 2019

Vicevärd har varit Hans Erik von Ahn samt Roger Granberg,
Bengt Magnusson har varit nyckelansvarig

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Kostnader för arvoden

Arvoden enligt stämmobeslut	107 692	80 581
Vicevärd	86 500	81 600
Bilersättningar	2 017	1 832
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	100	4 700
Sociala kostnader förtroendevalda	27 532	27 881
	<u>223 841</u>	<u>196 594</u>

Kostnader för löner

Löner för fastighetsskötsel		20 058
Sociala kostnader		5 208
Pensionskostnader	200	200
Övriga personalkostnader	8 550	10 651
	<u>232 591</u>	<u>232 711</u>

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Byggnader	1 096 027	978 441
Inventarier	3 297	
	<u>1 099 324</u>	<u>978 441</u>

Not 9 Övriga rörelsekostnader

	2020	2019
Restvärdesavskrivning trapphus		88 523
		<u>88 523</u>

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Övriga ränteintäkter	730	1 085
	<u>730</u>	<u>1 085</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	362 629	378 622
	362 629	378 622

Not 12 Årets resultat

	2020	2019
Årets resultat	1 044 422	687 970
Reservering till yttre underhållsfond	-248 000	-358 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	308 546	311 113
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	1 104 968	641 083

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

Not 13 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	51 278 054	48 554 088
-Årets anskaffningar, trapphus		2 939 434
-Årets utrangeringar, trapphus		-215 468
	51 278 054	51 278 054
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-15 242 197	-14 390 701
-Årets utrangering, trapphus		126 945
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 096 027	-978 441
	-16 338 224	-15 242 197
Bokfört värde byggnader	34 939 830	36 035 857
Bokfört värde mark	2 475 535	2 475 535
	37 415 365	38 511 392
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1972):	112 223 000	112 223 000
Taxeringsvärde mark:	66 052 000	66 052 000

Not 14 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Nyanskaffningar - torktumlare	45 214	
	45 214	
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-3 297	
	-3 297	
Redovisat värde vid årets slut	41 917	

Not 15 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	6 941	
Skattekonto	152 387	139 821
	159 328	139 821

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	175 642	171 023
Comhem och Telenor	100 906	99 785
	276 548	270 808

Not 17 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Fondbehållning vid årets början	3 250 323	3 203 436
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	248 000	358 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-308 546	-311 113
Fondbehållning vid årets slut	3 189 777	3 250 323

Not 18 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank	2019-10-28	1,319%		-
Swedbank	2019-10-28	1,356%		-
Swedbank	2019-11-28	1,062%		-
Stadshypotek 524033	2020-03-01	0,950%	-	593 314
Stadshypotek 493732	2020-03-01	1,170%	-	1 412 312
Stadshypotek	2020-06-01	0,95%		2 550 000
Stadshypotek 648469	2023-06-01	0,96%	2 525 000	-
Stadshypotek 526878	2021-03-30	1,220%	1 129 678	1 209 678
Nordea 39788729053	2021-06-30	1,03%	1 820 000	1 860 000
Stadshypotek 232894	2021-10-30	1,040%	758 880	778 880
Nordea 39788820883	2022-01-19	1,300%	14 257 500	14 527 500
Stadshypotek 637443	2025-03-01	0,91%	1 801 626	-
Stadshypotek 237943	2023-06-01	1,28%	2 061 416	2 161 416
Swedbank 2952028336	2024-10-11	1,200%	4 964 609	5 153 137
Totala skulder på bokslutsdagen			29 318 709	30 246 237
Nästa års amortering			-940 528	-938 528
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-3 762 112	-3 554 112
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			24 616 069	25 753 597
Totala skulder på bokslutsdagen			29 318 709	30 246 237
Avgår kortfristig del			-4 509 086	-5 254 154
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			24 809 623	24 992 083

Not 19 Övriga långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Mottagna depositioner	385	385
	385	385

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	940 528	938 528
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	3 568 558	4 315 626
	4 509 086	5 254 154

Not 21 Fond för inre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	881 452	859 778
Årets avsättning	105 205	105 205
Uttag under året	-40 030	-83 531
Vid årets slut	946 627	881 452

Not 22 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	6 847	6 486
Upplupna arbetsgivaravgifter	2 330	2 208
Momsskuld	-13 842	-7 652
Övriga kortfristiga skulder	8 712	3 060
	4 047	4 102

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Lön	2 500	-
Sociala avgifter	400	2 922
Räntor	40 090	46 439
Förutbetalda avgifter/hyror	711 037	710 947
Borevision	16 800	15 100
Föreningsvald revisor	4 600	9 300
El	62 031	76 168
Fjärrvärme	191 102	205 991
Renhållning	4 240	4 140
Snöröjning	33 014	40 197
Övrigt	12 161	-
	1 077 975	1 111 204

Not 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	40 522 000	40 522 000
Varav i egen ägo	-7 168 000	-7 168 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	33 354 000	33 354 000

Eventalförpliktelser

Inga

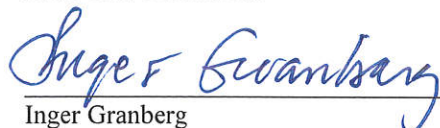
Inga

Underskrifter

Umeå 2021-03-24


Mats-Olov Bäckström


Peter Johansson


Inger Granberg


Bengt Magnusson


Mikael Hedlund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 04 - 04


Elisabeth Andersson
Av föreningen vald revisor


Pia Andersson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Skogen, org.nr. 7940004083

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Skogen för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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 Skogen för år 2020 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsamt 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 de. 4/4 2021


Pia Andersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Elisabet Andersson

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 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 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 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 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.