



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Bågen i Umeå
794000-0842

2020-01-01 - 2020-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Bågen i Umeå, 794000-0842 får härmed avge årsredovisning för 2020.

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 m2
Bostadsrätt	96	6 415
Lokaler, bostadsrätt	16	1 784
Lokaler, hyresrätt	1	42
		8 241
Garageplatser	58	
Bilplatser	9	

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

Gjorda underhåll och investeringar

2014 Nytt tätskikt på taket till affärslokalerna	2017 Ventilationsåtgärder inför OVK
2015 Nya entrédörrar (A-D)	2017 Fasadåtgärder vid Bautafilm
2015 Nya låssystem för entréportar och garage	2018 Spolning och filmning av VA-stammar
2016 Ombyggnad ventilation i tvättstugan	2018 Ventilationsförbättringar
2016 Två torkskåp och en torktumlare	2019 Ny torktumlare till tvättstuga
2016 LED-belysning- tvättstugan, port och garaget	2019 Renovering och inglasning av balkonger
2016 Nyttnockräcke på taket	
2016 Nytt styrsystem i delad värmecentral	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder samt investeringar:

- Byte av ny huvudcirkulations-/tvillingpump
- Relining av bottenplattans stammar
- Påbörjat ombyggnationen av de förvärvade lokalerna

Föreningen har fortsatt arbetet kring förvärvet av 4 st lokaler av tidigare konkursbo där omfattande förändringar kommer att ske under 2020/2021 beroende på ny/nya bostadsrätthavare eller ny/nya hyresgäster. Samarbete är inlett med MANA projektbyrå för projektledning/ombyggnation.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2020-09-08.

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

- Nytt låssystem samt renovering av trapphus/hissar/entréer.
- Förbättringar av brandskyddet i föreningens fastighet
- Optimera vår värmeförsörjning och på så sätt spara pengar i framtiden
- Utredning av terrassernas konstruktion
- Utredning av möjlighet att bygga om hissen till källarplan
- Renovering och förbättring av tillgängligheten i föreningens portik

Gemensamhetsanläggningen

Under 2017 beslutade Lantmäteriet, Umeå kommun, om gemensamhetsanläggning för gemensamma funktioner för bostadsrättsföreningarna Minnet, Bågen och Esplanaden. Beslutet överklagades av bostadsrättsföreningen Esplanaden och ärendet har därefter överförts till det statliga Lantmäteriet. Statliga Lantmäteriet har under 2019 kommit med sitt beslut men detta har överklagats av Esplanaden. Vid utgången av 2020 har beslut om bildning av gemensamhetsanläggning vunnit laga kraft. Starten av gemensamhetsanläggningen påbörjas 2021-01-01 och får namnet Minnet samfällighetsförening.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 446 kr/m² per bostadslägenhetsyta. Styrelsen har fastställt budgeten för 2021 och beslutat om att höja årsavgifterna med 3% från 2021-01-01.

Årets avsättning till underhållsfond 152 000 kr överensstämmer med budget.

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

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Elin Westman	ordförande
Hans Björkman	vice ordförande
Victor Lindgren	ledamot
Maria Hurtig	ledamot
John Johansson	ledamot
Olle Karlsson	utsedd av HSB Norr

Suppleanter

Håkan Ahlman

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Elin Westman, Victor Lindgren samt Håkan Ahlman.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Elin Westman, Hans Björkman, Victor Lindgren och John Johansson, två i förening.

Revisorer

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

Valberedning

Valberedning har varit Lars Lustig (sammanställande) samt Pernilla Graniti.

Studie- och fritidsverksamhet

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

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Elin Westman samt Hans Björkman som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-15. Vid stämman deltog 26 st medlemmar.

Till stämman inkom följande motioner:

1. Beslut om ändring i nuvarande stadgar (beslut 1 av 2) - Stämman godkänner principiellt denna förändring, men frågan hänskjuts till framtida beslutsmöten
2. Upphörande av förvärvade lokalerna - frågan hänskjuts till framtida beslutsmöten
3. Inglasning av takterrasserna - frågan hänskjuts till framtida beslutsmöten
4. Helgfrid - stämman beslutar att renovering inte ska ske under söndagar

Väsentliga avtal

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

Vicevärd i föreningen har varit John Johansson.

Medlemsinformation

Under året har 20 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 145 (143) medlemmar, varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	5 032	4 988	5 144	4 991	4 980
Resultat efter fin.poster i tkr	-243	-1 077	17	812	199
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	446	427	427	427	427
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	421	458	396	339	367
Låneskuld, kr/m2 totalyta	3 347	2 814	2 119	2 126	2 163
Genomsnittlig ränta lån i %	0,9	1,0	0,8	0,9	1,4
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	210	211	206	245	284
Soliditet i %*	15,7	18,2	24,2	26,0	23,3
Sparande, kr/m2 totalyta**	91	-38	148	182	-

* Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

** Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 27 578 793 kr, varav 5 000 000 kr avser ett nyupptaget lån. Under året har föreningen amorterat 608 602 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 45 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	1 736 987	4 257 299	-1 076 771
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-06-15			-1 076 770	1 076 771
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-158 955	158 955	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		152 000	-152 000	
Årets resultat				-242 851
Vid årets slut	729 795	1 730 032	3 187 484	-242 851

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	3 187 484
Årets resultat	-242 852
Totalt att disponera	2 944 632

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **2 944 632**

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	5 031 662	4 987 964
Övriga rörelseintäkter	3	67 784	4 245
		<u>5 099 446</u>	<u>4 992 209</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-3 471 871	-3 924 269
Underhåll	5	-158 955	-83 554
Övriga externa kostnader	6,22	-413 217	-967 887
Personalkostnader	7	-234 589	-202 710
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-830 947	-684 059
		<u>-5 109 578</u>	<u>-5 862 479</u>
Rörelseresultat		<u>-10 132</u>	<u>-870 270</u>
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	139	3 555
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-232 858	-210 056
		<u>-232 719</u>	<u>-206 501</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-242 851</u>	<u>-1 076 771</u>
Resultat före skatt		<u>-242 851</u>	<u>-1 076 771</u>
Årets resultat	11	<u>-242 851</u>	<u>-1 076 771</u>

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	12,21	32 452 203	28 703 672
Pågående nyanläggningar och förskott	13	279 045	159 263
		<u>32 731 248</u>	<u>28 862 935</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>32 731 748</u>	<u>28 863 435</u>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		121 491	64 362
Övriga fordringar	14	43 178	3 855
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	174 787	171 126
		<u>339 456</u>	<u>239 343</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kassa och bank		600 000	600 000
		<u>700 480</u>	<u>1 323 802</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 639 936</u>	<u>2 163 145</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>34 371 684</u>	<u>31 026 580</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		729 795	729 795
Yttre underhållsfond	16	1 730 032	1 736 987
		<u>2 459 827</u>	<u>2 466 782</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 187 484	4 257 299
Årets resultat		-242 851	-1 076 771
		<u>2 944 633</u>	<u>3 180 528</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		5 404 460	5 647 310
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17,21	22 260 087	7 095 848
Övriga långfristiga skulder		131 343	150 504
		<u>22 391 430</u>	<u>7 246 352</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	5 318 706	16 091 547
Leverantörsskulder		536 006	621 141
Aktuell skatteskuld		31 222	26 230
Övriga skulder	19	73 206	14 902
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	616 654	1 379 098
		<u>6 575 794</u>	<u>18 132 918</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 371 684	31 026 580

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 BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 25-120 år och sker i snitt med 1,7 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Övriga tillgångar och skulder

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

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 429 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 26 289 kr.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut 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	4 826 729	4 612 898
Hysesintäkter	418 345	393 630
Intäkter bredband	144 000	144 000
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	26 692	20 669
	<u>5 415 766</u>	<u>5 171 197</u>
<i>Avgår</i>		
Avgiftsbortfall	-384 104	-182 906
Rabatter/Avdrag	-	-327
	<u>5 031 662</u>	<u>4 987 964</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Andrahandsuthyrningar, bonus, fakturerade kostnader mm	67 784	4 245
	<u>67 784</u>	<u>4 245</u>

Not 4 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	371 085	357 514
Gemensamhetsanläggning	379 251	427 838
Reparationer	271 992	339 247
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	203 826	266 925
Uppvärmning	764 476	880 792
Vatten	261 283	287 465
Renhållning	-	7 329
Förvaltningskostnader	518 561	504 675
Försäkring	85 774	82 636
Fastighetsskatt/avgift	367 184	362 192
Kommunikation och media		
Datakommunikation	163 876	175 914
Kabel-TV	84 563	82 540
Övriga driftskostnader	-	149 202
	<u>3 471 871</u>	<u>3 924 269</u>

Not 5 Periodisk underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll lokaler (dörrbyte Ica Bågen)	42 580	-
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen (torktumlare)	-	83 554
Utfört underhåll installationer (byte huvudpump)	116 375	-
	<u>158 955</u>	<u>83 554</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Garageplatser extern, förbrukningsinv, hyra, reklam	49 935	65 562
Telefon och porto mm	11 905	10 212
Kundförluster	-	13 126
Riskkostnader	22 981	10 137
Avgifter för juridiska åtgärder	35 869	806 762
Bolagsverket, stämpelskatt, årsredovisningar, fika, mm	104 692	1 500
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	60 412	60 588
Tekniska utredningar/förstudier lokal	127 423	-
	413 217	967 887

Not 7 Personalkostnader

	2020	2019
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	115 316	100 140
Vicevärd	55 000	45 957
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	4 100	4 100
Sociala kostnader förtroendevalda och vicevärd	54 770	45 848
	229 186	196 045
<i>Kostnader för löner</i>		
Pensionskostnader	200	200
Övriga personalkostnader	5 203	6 465
	234 589	202 710

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Byggnader	830 947	684 059
	830 947	684 059

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Övriga ränteintäkter	139	3 555
	139	3 555

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	232 438	209 755
Övriga finansiella kostnader	420	301
	232 858	210 056

Not 11 Årets resultat

	2020	2019
Årets resultat	-242 851	-1 076 771
Reservering till yttre underhållsfond	-152 000	-121 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	158 955	83 554
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	-235 896	-1 114 217

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

Not 12 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	42 901 779	34 745 971
-Årets anskaffningar (relining)	3 852 971	8 155 808
-Årets anskaffningar (termostatventiler)	726 507	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	47 481 257	42 901 779
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-15 242 107	-14 558 048
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-830 947	-684 059
Summa ackumulerade avskrivningar	-16 073 054	-15 242 107
Bokfört värde byggnader	31 408 203	27 659 672
Bokfört värde mark	1 044 000	1 044 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	32 452 203	28 703 672
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1961):	66 600 000	66 600 000
Taxeringsvärde mark:	51 400 000	51 400 000

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början (relining, trapphus, ombyggn lokal)	159 263	3 774 573
Balkonger	73 770	4 580 437
Trapphusrenovering	56 024	-
Ombyggnation lokaler	107 295	28 013
Relining	3 771 721	81 250
Portik	88 876	-
Hissar	4 669	-
Terrasser	7 055	-
Termostatventiler	726 507	-
Fönster-/dörrbyte Affärslokaler	5 706	-
Aktivering: Termostatventiler	-726 507	-
Aktivering: Relining	-3 852 971	-
Omklassificering: Ombyggnation lokaler	-135 308	-
Omklassificering: Balkonger	-	-8 155 808
Omklassificering: Terrasser	-7 055	-38 625
Omklassificering: Innergård 2016	-	-110 577
Redovisat värde vid årets slut	279 045	159 263

Not 14 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	39 333	-
Skattekonto	3 845	3 855
	43 178	3 855

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	89 901	85 774
Förutbetalda kostnader	84 886	85 352
	174 787	171 126

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 736 987	1 699 541
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	152 000	121 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-158 955	-83 554
Fondbehållning vid årets slut	1 730 032	1 736 987

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2020-12-31	2019-12-31
Nordea	2025-08-20	0,80	4 701 232	4 754 056
Nordea	2021-08-16	0,89		1 272 210
Swedbank	2020-02-28	0,136	-	6 740 879
Nordea	2023-09-20	0,62	4 272 500	4 362 500
Nordea	2022-02-16	0,75	7 770 311	-
Swedbank	2024-01-25	1,20	5 934 750	6 057 750
Nordea	2021-05-12	0,53	4 900 000	-
Totala skulder på bokslutsdagen			27 578 793	23 187 395
Nästa års amortering			-468 706	-456 936
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 532 000	-1 827 744
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			25 578 087	20 902 715
Totala skulder på bokslutsdagen			27 578 793	23 187 395
Avgår kortfristig del			-5 318 706	-16 091 547
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			22 260 087	7 095 848

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	468 706	456 936
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	4 850 000	15 634 611
	5 318 706	16 091 547

Not 19 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	36 385	7 947
Upplupna arbetsgivaravgifter	36 821	6 955
	73 206	14 902

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Lön	-	39 673
Lagstadgade avgifter	-	12 465
Räntor	22 815	18 727
Förutbetalda avgifter/hyror	378 376	323 039
Borevision	11 200	10 995
El	19 581	24 119
Fjärrvärme	101 123	110 833
Vatten	4 169	4 206
Entreprenadkostnader	-	740 512
Övrigt	79 390	94 529
	616 654	1 379 098

Not 21 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	28 855 600	23 855 600
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	28 855 600	23 855 600

<i>Eventualförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
------------------------------	-------------	-------------

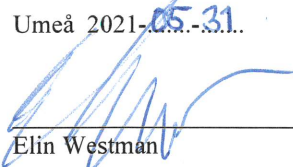
Not 22 Exceptionella poster

	2020	2019
<i>Exceptionella kostnader</i>		
Lantmäteriverket, Anläggningsförrättning	-	646 442

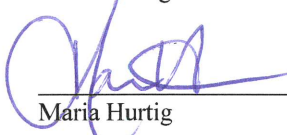
Anläggningsförrättning berörande Minnet 13, 16, 17, 19, 21 och S:1 samt Umeå 2:1 gällande gemensamhetsanläggning. Beloppet avser Brf Bågens andel av förrättningskostnaden enligt kostnadsfördelningsbeslut AC17505: PP Minnet 13 mfl.

Underskrifter

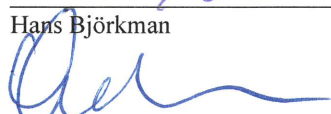
Umeå 2021-05-31..


Elin Westman


Victor Lindgren


Maria Hurtig


Hans Björkman


Olle Karlsson


John Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 06-01


Åke Lindgren

Av föreningen vald revisor

2021-06-03



Eeva-Riitta Salminen

BoRevision AB

av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Bågen i Umeå för år 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 *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om

lu

årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Bågen i Umeå för år 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

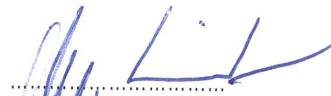
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar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

Umeå den 3 / 6 2021



Eeva-Riitta Salminen

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Åke Lindgren

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 omförelse 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 (bostadsrätthavare). 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 överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

Måste man vara medlem i föreningen?

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

Ägare

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

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta organ. Här ska bl.a. beslutas fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen. Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka olika frågor styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman. Den valda styrelsen ansvarar sedan för skötseln av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.

I din lägenhet avgör du om och det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större 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.