



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Bågen i Umeå
794000-0842

2019-01-01 - 2019-12-31



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes 1961 på fastigheten Minnet 16 och Minnet 17 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Rådhusplanaden 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	2016 Nyttnockräcke på taket
2015 Nya entrédörrar (A-D)	2016 Nytt styrsystem i delad värmecentral
2015 Nya låssystem för entréportar och garage	2017 Ventilationsåtgärder inför OVK
2016 Ombyggnad ventilation i tvättstugan	2017 Fasadåtgärder vid Bautafilm
2016 Två torkskåp och en torktumlare	2018 Spolning och filmning av VA-stammar
2016 LED-belysning- tvättstugan, port och garaget	2018 Ventilationsförbättringar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder samt investeringar:

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

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

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

lu

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

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

Åtgärderna finansieras med lån samt egna medel.

Gemensamhetsanläggningen

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

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 427 kr/m² per bostadslägenhetsyta. Styrelsen har fastställt budgeten för 2020 och beslutat om att höja årsavgifterna med 5 % från 2020-01-01.

Årets avsättning till underhållsfond 121 000 kr överensstämmer med budget.

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

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

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

Suppleanter
Sylvain Glos
Maria Hurtig

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

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare

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

Revisorer

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

Valberedning

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

Studie- och fritidsverksamhet

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

ew

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

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

Föreningsstämma

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

Till stämman inkom följande motioner:

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

Väsentliga avtal

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

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

Vicevärd i föreningen har varit John Johansson.

Medlemsinformation

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

Flerårsöversikt

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

* Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

** Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

Under 2018 har vissa poster i resultaträkningen klassificerats på annat sätt än tidigare år. 2017 års siffror har anpassats till 2018 års omklassificering. 2016 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig. Posterna som omrubricerats är av mindre karaktär.

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

de

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	1 699 541	4 277 797	16 948
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2019-06-03			16 948	-16 948
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-83 554	83 554	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		121 000	-121 000	
Årets resultat				-1 076 771
Vid årets slut	729 795	1 736 987	4 257 299	-1 076 771

Resultatdisposition

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

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **3 180 529**

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

RESULTATRÄKNING

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

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	28 703 672	21 231 923
Pågående nyanläggningar och förskott	13	159 263	3 774 573
		<u>28 862 935</u>	<u>25 006 496</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		28 863 435	25 006 996
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		64 362	163 932
Aktuell skattefordran		-	47 410
Övriga fordringar	14	3 855	3 971
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	171 126	148 214
		<u>239 343</u>	<u>363 527</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>		600 000	-
<i>Kassa och bank</i>		1 323 802	2 424 257
Summa omsättningstillgångar		2 163 145	2 787 784
SUMMA TILLGÅNGAR		31 026 580	27 794 780

BALANSRÄKNING

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

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 25-120 år och sker i snitt med 1,5 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

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

Finansiella tillgångar och skulder

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

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

Övriga tillgångar och skulder

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

Intäktsredovisning

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

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 377 kr/lgh för 2019, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 26 289 kr.

Yttre underhållsfond

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

Not 2 Nettoomsättning

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Försäkringsersättningar, bonus, fakturerade kostnader mm	4 245	22 678
	4 245	22 678

Not 4 Drift

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

Not 5 Periodisk underhåll

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

Not 6 Övriga externa kostnader

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

Not 7 Personalkostnader

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

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

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

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Övriga ränteintäkter	3 555	1 357
	<u>3 555</u>	<u>1 357</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

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

Not 11 Årets resultat

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

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

22

Not 12 Byggnader och mark

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

Not 13 Pågående nyanläggningar

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

Not 14 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	-	116
Skattekonto	3 855	3 855
	3 855	3 971

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring	85 774	82 636
Förutbetalda kostnader	85 352	65 578
	171 126	148 214

Not 16 Fond för yttre underhåll

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

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Nordea 39788737080	2020-09-15	0,88	4 754 056	4 806 880
Nordea 39788916104	2021-08-16	0,89	1 272 210	1 383 322
Swedbank 2951019047	2020-02-28	0,83	6 740 879	6 820 879
Nordea 39788803806	2020-10-14	0,90	4 362 500	4 452 500
Swedbank 2951237292	2024-01-25	1,20	6 057 750	-
Totala skulder på bokslutsdagen			23 187 395	17 463 581
Nästa års amortering			-456 936	-333 936
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 827 744	-1 335 744
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			20 902 715	15 793 901
Totala skulder på bokslutsdagen			23 187 395	17 463 581
Avgår kortfristig del			-16 091 547	-8 347 025
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			7 095 848	9 116 556

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

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

Not 19 Övriga skulder

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

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

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

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

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

Eventalförpliktelser

Inga

Inga

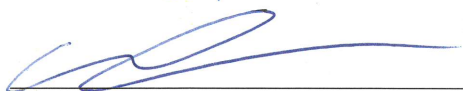
Not 22 Exceptionella poster

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

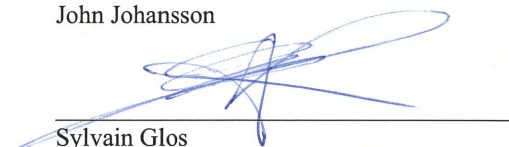
Anläggningsförrättning berörande Minnet 13, 16, 17, 19, 21 och S:1 samt Umeå 2:1 gällande gemensamhetsanläggning. Beloppet avser Brf Bågens andel av förrättningskostnaden enligt kostnadsfördelningsbeslut AC17505: PP Minnet 13 mfl.

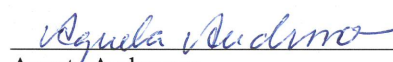
Underskrifter

Umeå 2020-05-11...


Victor Lindgren

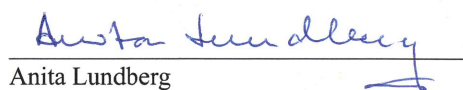

John Johansson


Sylvain Glos
Tjänstgörande suppleant


Agneta Andersson


Olle Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 -05-22.....


Anita Lundberg
Av föreningen vald revisor


Eeva-Riitta Salminen
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Bågen i Umeå, org.nr. 794000842

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Bågen i Umeå för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Bågen i Umeå för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Umeå den 22/5 2020

Eva-Riitta Salminen
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Anita Lundberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING

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

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

Resultaträkningen

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

Balansräkningen

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

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

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

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

Underhållskostnader

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

Värdehöjande underhåll

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

Avskrivningar

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

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är 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 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 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 föreningen 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 föreningens 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.