



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Gräddosten i Umeå
716415-1701

2019-01-01 - 2019-12-31



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Gräddosten i Umeå, 716415-1701 får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes 1981 på fastigheten Gräddosten 1 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Trattgränd 2-52 i Umeå. Säte är Umeå/Vännäs kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

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

På föreningens fastigheter finns 91 garageplatser och 96 parkeringsplatser varav 68 med eluttag samt 5 utan eluttag. Dessutom 23 gästparkeringar.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
Bostadsrätter	126	11 826
Bostäder	126	11 826
Lokaler, hyresrätt	62	491
Lokaler, kvartershus	1	220
Lokaler	63	711

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

Gjorda underhåll och investeringar

2013 Slutfört energibesparingsprojekt	2016 Ommålning och uppfräschning av lokal
2014 Byte av underlagspapp på vissa tak	2017 Åtgärdat vattenskador och asfaltytor
2016 Byte av underlag i golvstommar	2018 Stampsolning med mindre åtgärder. Uthyrningsrum färdigstäl

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Målning betongsidor insida balkonger
- Ogrärensning och plantering av rabatter för uteplatser Trgr 6
- Dränering av regnvatten på baksida punkthus
- Byte av träd runt parkering Trg 46 och på gavel Trg 8
- Injustering av shuntgrupper och pumpar

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen augusti 2018. Vid besiktningen framkom:

- Fortsatt underhåll av målade ytor i föreningen
- Genomgång av de gemensamma träden på gården tillsammans med yrkeutövande trädspecialist
- Statusbesiktning av shuntgrupper och pumpar

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

- Byte av hissar i punkthus
- Byte av balkonglådor på bottenvåningar.
- Fortsatt målning
- Borttagning av träd för att föryngra beståndet
- Installera kodlås i portar till trapphus

Årsavgifterna höjdes senast 2011-01-01 med 1%. Styrelsen har fastställt budgeten för 2020 och beslutat om att höja årsavgifterna med 2% fr o m 2020-01-01. Årsavgifterna uppgår efter höjningen till i genomsnitt 680 kr/m² bostadslägenhetsyta. Hyror på förråd, bilplatser och garage höjdes också men 2 %.

Tidigare gjorda nedskrivningar har återförts med 677 464 kr vilket har påverkat årets avskrivningar.

Årets avsättning till underhållsfond 2 195 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 4 550 kr/år av lägenhetsinnehavaren från och med 2018-02-20.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Karl-Ivar Olofsson	ordförande
Anders Nyberg	vice ordförande
Lena Richardt	sekreterare
Gunilla Sjögren	ledamot
Erik Jonsson	utsedd av HSB Norr

Suppleanter
Sven-Olof Oderljung
Peder Tjäderborn
Simon Bäckström
Stig Stenlund

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Karl-Ivar Olofsson, Anders Nyberg och Lena Richardt samt bland suppleanten Peder Tjäderborn och Simon Bäckström.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Karl-Ivar Olofsson, Anders Nyberg och Lena Richardt, två i förening.

Revisorer har varit Hans-Christer Jonsson med Håkan Nordin som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning har varit Josefin Mikaelsson, Sofia Asplund och Åsa Tykesson Nilsson med Sofia Asplund som sammankallande.

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Kurt Nyberg samt Per Wällberg som suppleant.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-14. Vid stämman deltog 48 medlemmar.

Avtalstyp	Leverantör
Datakommunikation	Bredband2
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Umeå Energi
Fjärrvärme	Umeva

Medlemsinformation

Under året har 7 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 169 (föregående år 167) medlemmar, varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Boendekommitten har ordnat trivselkvällar, städdagar, grillning, adventsfirande m.m.

Lena Richardt, Ordförande

Ingrid Roos

Mona-lisa Löfgren

Eugen Ivarsson

Jules Lukas

Uno Andersson

Maj-Britt Claesson

Alf Forsberg

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	8 537	8 513	8 489	8 473	8 475
Resultat efter fin.poster i tkr	2 062	1 849	1 636	2 364	1 196
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	665	665	665	665	665
Driftskostnad, kr/m2 totalyta*	357	368	362	362	356
Låneskuld, kr/m2 totalyta	2 232	2 335	2 658	2 761	2 864
Genomsnittlig ränta lån i %	1,0	0,8	0,8	0,9	1,5
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	457	366	288	238	112
Soliditet i %**	38,4	34,7	29,2	26,3	21,0
Sparande, kr/m2 totalyta***	276	265	248	-	-

* Nyckeltalet innehåller inte kostnader för periodiskt underhåll

** Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

*** Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 27 985 743 kr. Under året har föreningen amorterat 1 287 700 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 22 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 752 800	4 585 228	8 110 660	1 849 070
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2019-05-14			1 849 070	-1 849 070
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-1 053 587	1 053 587	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		2 195 000	-2 195 000	
Årets resultat				2 061 662
Vid årets slut	1 752 800	5 726 641	8 818 317	2 061 662

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	8 818 317
Årets resultat	2 061 662
Totalt att disponera	10 879 979

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning

10 879 979

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	8 537 048	8 512 834
Övriga rörelseintäkter	3	5 717	35 526
Summa rörelseintäkter		8 542 765	8 548 360
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-5 534 244	-5 077 668
Övriga externa kostnader	5	-98 965	-151 528
Personalkostnader	6	-255 082	-243 701
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-344 573	-1 003 657
Summa rörelsekostnader		-6 232 864	-6 476 555
Rörelseresultat		2 309 901	2 071 805
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	35 367	31 237
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-283 606	-253 972
Summa finansiella poster		-248 239	-222 735
Resultat efter finansiella poster		2 061 662	1 849 070
Resultat före skatt		2 061 662	1 849 070
Årets resultat		2 061 662	1 849 070

W
pa

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	39 627 359	39 964 608
Inventarier	11	21 975	29 300
		<u>39 649 334</u>	<u>39 993 908</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	12	269 500	269 500
		<u>269 500</u>	<u>269 500</u>
Summa anläggningstillgångar		39 918 834	40 263 408
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		138	1 322
Övriga fordringar	13	8 693	8 693
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	301 852	296 181
		<u>310 683</u>	<u>306 196</u>
<i>Kassa och bank</i>		7 575 228	6 384 905
Summa omsättningstillgångar		7 885 911	6 691 101
SUMMA TILLGÅNGAR		47 804 745	46 954 509

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 752 800	1 752 800
Yttre underhållsfond		5 726 641	4 585 228
		<u>7 479 441</u>	<u>6 338 028</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 818 317	8 110 660
Årets resultat		2 061 662	1 849 070
		<u>10 879 979</u>	<u>9 959 730</u>
Summa eget kapital		18 359 420	16 297 758
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut			
	15,19	20 974 643	3 575 350
Övriga långfristiga skulder		4 730	4 730
		<u>20 979 373</u>	<u>3 580 080</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	7 011 100	25 698 093
Inre fond		91 303	91 303
Leverantörsskulder		429 074	410 733
Aktuell skatteskuld		11 233	253
Övriga skulder	17	5 248	14 582
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	917 994	861 707
		<u>8 465 952</u>	<u>27 076 671</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 804 745	46 954 509

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Under 2018 har mindre omklassificeringar skett i balans- och resultaträkningsposterna. Jämförelsetalen för 2017 har omräknats.

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Fastighetens livslängd bedöms vara 80 år och skrivs av i snitt med 1,8 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

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

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.

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 34 224 671 kr

Yttre underhållsfond

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Avgifter	7 869 960	7 869 960
Hysesintäkter	625 969	619 564
Intäkter el	-	2 288
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	9 495	10 353
Intäkter gemensamhetsutrymmen	35 393	28 086
	8 540 817	8 530 251
<i>Avgår</i>		
Avgiftsbortfall	-	-13 470
Rabatter/Avdrag	-3 769	-3 947
	8 537 048	8 512 834

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	5 717	35 526
	5 717	35 526

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	761 200	836 535
Reparationer	484 902	677 550
Periodiskt underhåll	1 053 587	463 329
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	337 187	322 490
Uppvärmning	1 352 595	1 303 174
Vatten	437 107	371 926
Renhållning	178 176	207 145
Förvaltningskostnader	283 713	274 696
Försäkringar	192 321	177 553
Fastighetsskatt/avgift	206 582	195 602
Kommunikation och media		
Datakommunikation	110 759	113 551
Kabel-TV	130 676	130 636
Övriga driftskostnader	5 439	3 481
	5 534 244	5 077 668

Specificering periodiskt underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll bostäder	-	62 138
Utfört underhåll lokaler	-	20 243
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	-	15 992
Utfört underhåll installationer	35 167	159 026
Utfört underhåll huskropp utvändigt	710 224	166 652
Utfört underhåll mark	308 196	-
Utfört underhåll garage och parkering	-	39 278
	1 053 587	463 329

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsmaterial och - inventarier (hyror, om de finns)	11 525	25 509
Telefon och porto mm	17 578	2 789
Kundförluster	-	17 352
Bank- och riskkostnader	5 245	40 362
Bolagsverket, gåvor	2 368	915
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	62 249	64 601
	98 965	151 528

Handwritten signature

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Vicevärd har varit styrelsen		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	143 773	119 845
Vicevärd	4 738	36 000
Bilersättningar	75	480
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	4 600	4 600
Sociala kostnader förtroendevalda	34 416	32 065
	<u>187 602</u>	<u>192 990</u>
<i>Kostnader för löner</i>		
Löner för fastighetsskötsel	54 284	40 316
Sociala kostnader	12 326	8 525
Övriga personalkostnader	870	1 870
	<u>255 082</u>	<u>243 701</u>

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019	2018
Byggnader	998 884	980 503
Återföring av nedskrivningar	-677 464	-
Inventarier	7 325	7 325
Markinventarier	15 828	15 829
	<u>344 573</u>	<u>1 003 657</u>

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter transaktionskonto	34 784	30 663
Övriga ränteintäkter	583	574
	<u>35 367</u>	<u>31 237</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	283 598	253 482
Övriga finansiella kostnader	8	490
	<u>283 606</u>	<u>253 972</u>

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	56 401 634	56 401 634
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	<u>56 401 634</u>	<u>56 401 634</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-18 668 372	-17 672 040
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 014 712	-996 332
Återföring av nedskrivning	677 464	-
Summa ackumulerade avskrivningar	<u>-19 005 620</u>	<u>-18 668 372</u>
Bokfört värde byggnader	37 396 014	37 733 262
Bokfört värde mark	2 231 346	2 231 346
Summa bokfört värde byggnader och mark	<u>39 627 360</u>	<u>39 964 608</u>
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1981):	111 585 000	101 996 000
Taxeringsvärde mark:	62 723 000	47 718 000

pa

Not 11 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	36 625	268 650
-Nyanskaffningar	-	36 625
-Avyttringar och utrangeringar	-	-268 650
	36 625	36 625
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-7 325	-268 650
-Avyttringar och utrangeringar	-	268 650
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-7 325	-7 325
	-14 650	-7 325
Redovisat värde vid årets slut	21 975	29 300

Not 12 Finansiella anläggningstillgångar

	2019-12-31	2018-12-31
Andel i HSB Norr	500	500
Andel i HSB Vind Umeå	264 000	264 000
Ersboda Folketshus	5 000	5 000
	269 500	269 500

Not 13 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	8 693	8 693
	8 693	8 693

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkring, Bredband, Comhem, Securitas och sopor	301 852	296 181
	301 852	296 181

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	2019-10-30	1,24	-	4 138 000
Nordea	2024-10-16	1,01	3 754 000	-
Nordea	2020-01-08	0,76	5 896 600	6 069 800
Stadshypotek	2022-10-30	1,21	3 575 350	3 855 350
Nordea	2022-12-21	0,94	6 421 700	6 609 700
Nordea	2024-06-19	0,95	8 338 093	8 600 593
Totala skulder på bokslutsdagen			27 985 743	29 273 443
Nästa års amortering			-1 287 700	-25 698 093
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-5 723 400	-6 030 700
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			20 974 643	-2 455 350
Totala skulder på bokslutsdagen			27 985 743	29 273 443
Avgår kortfristig del			-7 011 100	-25 698 093
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			20 974 643	3 575 350

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	1 287 700	1 287 700
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	5 723 400	24 410 393
	7 011 100	25 698 093

pa

Not 17 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	-	2 700
Upplupna arbetsgivaravgifter	-	553
Momsskuld	5 248	6 444
Övriga kortfristiga skulder	-	4 885
	<u>5 248</u>	<u>14 582</u>

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntor	24 323	24 695
Förutbetalda avgifter/hyror	667 022	603 272
Borevision	15 500	15 170
El	47 054	47 935
Fjärrvärme	164 095	170 635
	<u>917 994</u>	<u>861 707</u>

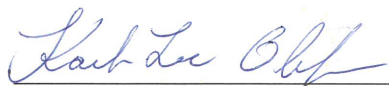
Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
	<u>51 300 000</u>	<u>51 300 000</u>
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	51 300 000	51 300 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

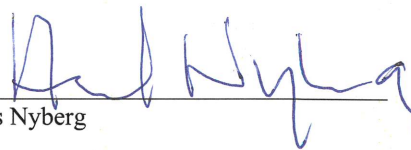
2
pa

Underskrifter

Umeå 2020 -05-05



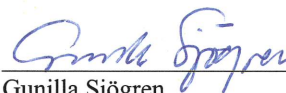
Karl-Ivar Olofsson



Anders Nyberg



Lena Richardt

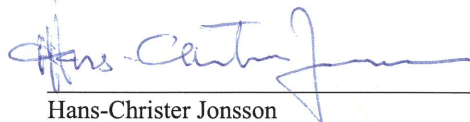


Gunilla Sjögren



Erik Jonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 -05-02



Hans-Christer Jonsson
Av föreningen vald revisor



Pia Andersson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Gräddosten i Umeå, org.nr. 7164151701

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Gräddosten 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. Revisorens 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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, avsiktligt 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 Gräddosten 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 revisorssed 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 fortlopande 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:

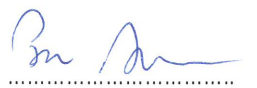
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

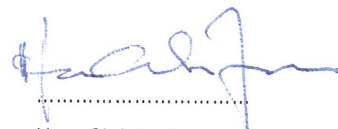
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 12/5 2020


Pia Andersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Hans-Christer Jonsson

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 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 överlätas på samma sätt som andra tillgångar.

Måste man vara medlem i föreningen?

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

Ägare

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

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta organ. Här ska bl.a. beslutas fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka olika frågor styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman. Den valda styrelsen ansvarar sedan för skötseln av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.

I din lägenhet avgör du om och det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

Hur fungerar ekonomin?

En bostadsrättsförening ska själv betala sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi. Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmarnas intresse - framförallt de ekonomiska - på bästa sätt. En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration mm.

Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?

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

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

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

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

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

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

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för 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 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.