



ÅRSREDOVISNING 2020

Brf Hiske Backe 1

769619-9764

2020-01-01 - 2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Hiske Backe 1, 769619-9764 får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Barken 4 i Umeå. På fastigheten har under 2014 uppförts ett hus med adressen Sandåkersgatan 11 C-D och innehåller 41 bostadsrätter. Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I Föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m2
1 rum och kök	1	38
2 rum och kök	6	336
3 rum och kök	27	1 958
4 rum och kök	7	581
Bostäder	41	2 913
Carportplatser	25	
Bilplatser med motorvärmare.	16	

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

Gjorda underhåll och investeringar

2018 OVK

2019 5-års besiktning och åtgärder med Skanska

2020 Staket innergård

2020 Stamspolning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Stamspolning

Styrelsen genomför de stadgeenliga besiktningarna kontinuerligt. Vid senaste besiktningen framkom inga brister.

Föreningen har en underhållsplan som avstäms varje år. De närmsta åren planerar styrelsen följande större åtgärder:

- Byte av sand i sandlådor
- Justering av ventilation
- Färdigställa MC parkering

Föreningen har under verksamhetsåret momsregistrerats då det enligt nya regler anses att föreningen bedriver momspliktig försäljning av individuell mätning och debitering av el samt vatten.

~

Årsavgifterna höjdes senast med 2 % from 2019-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2021 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 602 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 223 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 10% av prisbasbeloppet/år av lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

William Jansson	ordförande
Christer Strandberg	vice ordförande
Alexander Näslund	ledamot

Suppleanter
Johannes Harju

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

Firmatecknare har varit William Jansson, Christer Strandberg och Alexander Näslund, två i förening.

Revisor har varit av föreningen vald revisor från BoRevision AB.

Valberedning har varit Sanna Bergenholtz (sammankallande) samt Mattias Zackrisson.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-29. Till följd av Covid-19 tillämpades poströstning. Vid stämman deltog 5 medlemmar och 14 poströster.

Under stämman inkom följande motioner:
Anta nya stadgar för att bli HSB-medlemmar - val 1 av 2 antas

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telia
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Umeå Energi
Fjärrvärme	Umeå Energi
Hiss	Kone
Kabel-TV	Telia

Medlemsinformation

Under året har 4 lägenhetsöverlåtelser skett. Föreningen hade vid årets slut 59 (59) medlemmar. 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.



Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	2 186	2 217	2 197	2 074	2 140
Resultat efter fin.poster i tkr	155	-134	-52	-46	154
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	602	602	591	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta*	365	440	426	-	-
Låneskuld, kr/m2 totalyta	8 691	8 932	9 241	9 550	9 752
Genomsnittlig ränta lån i %	0,8	1,0	1,0	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	357	299	237	-	-
Soliditet i %**	70,9	70,4	70,0	69,0	69,0
Sparande, kr/m2 totalyta***	283	178	192	-	-

* 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 25 318 000 kr. Under året har föreningen amorterat 700 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 36 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	62 310 000	872 391	-460 237	-134 081
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-06-29			-134 082	134 081
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-56 375	56 375	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		223 000	-223 000	
Årets resultat				154 773
Vid årets slut	62 310 000	1 039 016	-760 944	154 773

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

Årets resultat

Totalt att disponera

Belopp i kr

-760 944

154 773

-606 171

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning

-606 171

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	2 185 932	2 217 294
Övriga rörelseintäkter	3	1 822	15 018
Summa rörelseintäkter		2 187 754	2 232 312
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 132 298	-1 328 756
Övriga externa kostnader	5	-8 444	-35 182
Personalkostnader	6	-76 637	-115 356
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-612 609	-611 490
Summa rörelsekostnader		-1 829 988	-2 090 784
Rörelseresultat		357 766	141 528
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	256	2 011
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-203 249	-277 620
Summa finansiella poster		-202 993	-275 609
Resultat efter finansiella poster		154 773	-134 081
Resultat före skatt		154 773	-134 081
Årets resultat	10	154 773	-134 081

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	11,19	87 292 642	87 860 514
		87 292 642	87 860 514
Summa anläggningstillgångar		87 292 642	87 860 514
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	4 580
Övriga fordringar	12	1 064 020	1 028 572
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	103 087	32 633
		1 167 107	1 065 785
Summa omsättningstillgångar		1 167 107	1 065 785
SUMMA TILLGÅNGAR		88 459 749	88 926 299

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>			
Medlemsinsatser		62 310 000	62 310 000
Yttre underhållsfond	14	1 039 016	872 391
		<u>63 349 016</u>	<u>63 182 391</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-760 944	-460 237
Årets resultat		154 773	-134 081
		<u>-606 171</u>	<u>-594 318</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		62 742 845	62 588 073
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15,19	7 689 000	16 329 000
		<u>7 689 000</u>	<u>16 329 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	17 629 000	9 689 000
Leverantörsskulder		120 343	78 893
Övriga skulder	17	20 932	5 093
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	257 629	236 240
		<u>18 027 904</u>	<u>10 009 226</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 459 749	88 926 299

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).

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader och markanläggningar

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 120 år och skrivs av i snitt med 0,8 % 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 ändring av redovisningsprinciper 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.

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 0 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 budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.



Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 754 856	1 754 856
Hysesintäkter p-platser	236 450	241 550
Intäkter el*	112 441	125 672
Intäkter vatten*	70 311	79 123
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	6 844	11 988
Intäkter parkeringsavgifter	5 062	4 105
	<u>2 185 964</u>	<u>2 217 294</u>
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-32	-
	<u>2 185 932</u>	<u>2 217 294</u>

*Fr.o.m. 2020-01-01 började föreningen ta ut moms på individuellt mätt och debiterad el samt vatten. Föreningen har minskat debiteringen för el och vatten med motsvarande momspåslag.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Övriga ersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	<u>1 822</u>	<u>15 018</u>
	1 822	15 018

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	214 507	113 400
Snöröjning och halkbekämpning	81 830	61 210
Reparationer	59 012	51 981
Periodiskt underhåll	56 375	44 380
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	164 938	221 221
Uppvärmning	165 275	174 236
Vatten	88 542	102 842
Renhållning	61 896	54 361
Förvaltningskostnader	95 538	356 622
Försäkringar	27 838	25 306
Kommunikation och media		
Datakommunikation	104 137	118 446
Övriga driftskostnader	<u>12 410</u>	<u>4 751</u>
	1 132 298	1 328 756

Specifisering periodiskt underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll installationer (stamspolning)	<u>56 375</u>	<u>40 856</u>
	56 375	40 856



Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	3 432	2 258
Telefon och porto mm	1 020	-
Kundförluster	60	530
Bank- och riskkostnader	1 332	29 909
Bolagsverket, gåvor	2 600	1 200
Förenings - och medlemsaktivitet	-	1 285
	8 444	35 182

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	60 388	58 610
Sociala kostnader förtroendevalda	15 499	15 440
	75 887	74 050
<i>Kostnader för löner</i>		
Övriga arvoden, extraarbete	-	31 080
Sociala kostnader	-	8 458
Pensionskostnader	-	-1 122
Övriga personalkostnader	750	2 890
	76 637	115 356

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Byggnader	609 163	608 044
Markinventarier	3 446	3 446
	612 609	611 490

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	-	1 899
Övriga ränteintäkter	256	112
	256	2 011

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	203 249	275 558
Övriga finansiella kostnader	-	2 062
	203 249	277 620

Not 10 Årets resultat

	2020	2019
Årets resultat	154 773	-134 081
Reservering till yttre underhållsfond	-223 000	-223 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	56 375	40 856
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	-11 852	-316 225

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

Not 11 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	73 000 166	73 000 166
-Årets anskaffningar (staket/vindskydd)	44 737	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	73 044 903	73 000 166
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-3 152 322	-2 540 833
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-612 609	-611 490
Summa ackumulerade avskrivningar	-3 764 931	-3 152 323
Bokfört värde byggnader	69 279 972	69 847 843
Bokfört värde mark	18 012 670	18 012 670
Summa bokfört värde byggnader och mark	87 292 642	87 860 513
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 2014)	43 000 000	43 000 000
Taxeringsvärde mark:	17 200 000	17 200 000

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkningskonto HSB Norr	1 064 020	1 028 572
	1 064 020	1 028 572

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	77 985	9 813
Fastighetsförsäkring	25 102	22 820
	103 087	32 633

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Fondbehållning vid årets början	872 391	690 247
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	223 000	223 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-56 375	-40 856
Fondbehållning vid årets slut	1 039 016	872 391

2

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Nordea 39798245512	2021-11-18	0,52	8 989 000	9 189 000
Nordea 39788913989	2021-05-19	0,77	8 340 000	8 540 000
Stadshypotek 622925	2022-12-01	0,88	7 989 000	8 289 000
Totala skulder på bokslutsdagen			25 318 000	26 018 000
Nästa års amortering			-700 000	-700 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-2 800 000	-2 800 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			21 818 000	22 518 000
Totala skulder på bokslutsdagen			25 318 000	26 018 000
Avgår kortfristig del			-17 629 000	-9 689 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			7 689 000	16 329 000

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	700 000	700 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	16 929 000	8 989 000
	17 629 000	9 689 000

Not 17 Övriga skulder

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Personalens källskatt	6 300	-
Upplupna arbetsgivaravgifter	6 598	-
Momsskuld	1 301	-
Övriga kortfristiga skulder	6 733	5 093
	20 932	5 093

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Räntor	11 600	16 892
Förutbetalda avgifter/hyror	176 519	163 421
BoRevision	12 200	12 500
El	19 772	21 878
Fjärrvärme	20 000	21 549
Snöröjning	6 146	-
Telia	11 392	-
	257 629	236 240

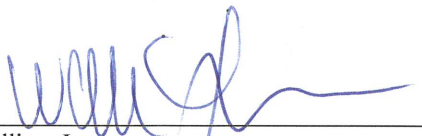
Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

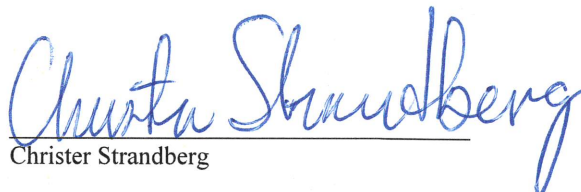
	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	28 768 000	28 768 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	28 768 000	28 768 000

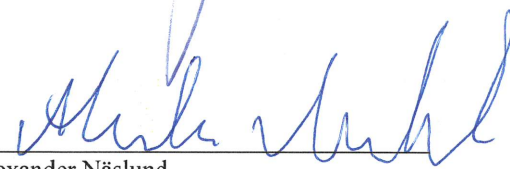
Eventalförpliktelser

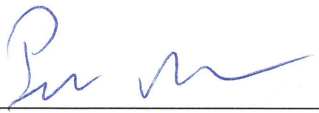
Inga

Inga

UnderskrifterUmeå 2021-05-23

William Jansson

Christer Strandberg

Alexander NäslundMin revisionsberättelse har lämnats 2021-05-26

BoRevision AB **Pia Andersson**
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hiske Backe 1 i Umeå org.nr. 769619-9764

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hiske Backe 1 för år 2020.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hiske Backe 1 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 26 / 5 2020



Pia Andersson

BoRevision i Sverige AB

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 omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning. När du köper en bostadsrätt blir du indirekt delägare i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

En äkta bostadsrättsförening (sk privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder (i förekommande fall lokaler) i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (sk oäkta

bostadsföretag) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett öåkta 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. En öåkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter medlemmarna i ett öåkta bostadsföretag beskattas för hyresförmån av att bo i fastigheten. För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive öåkta 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 arvas 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 tidbegränsning. 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 sköt på så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningen medlemmar väljer. En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli vräkt. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna årsavgifter mm genom panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas i överlåtelseavtalet; vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses och priset. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättningarna att det står i stadgarna. Vem som ska betala överlåtelseavgiften framgår av föreningens stadgar.