



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Mariehem i Umeå
794000-0826

2020-01-01 - 2020-12-31



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Mariehem i Umeå, 794000-0826 får härmed avge årsredovisning för 2020.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättföreningen 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 1966 på fastigheten Ugglelåten 1 och Lärkdrillen 2 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adresser är Mariehemsvägen 1 A-N och Mariehemsvägen 3 A-N i Umeå. Säte är Umeå kommun.

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
Lägenheter (bostadsrätt)	164	13 872
Lägenheter (hyresrätt)	6	270
Bostäder	170	14 142
Carportar	108	
Bilplatser med motorvärmare.	32	
Bilplatser utan motorvärmare.	10	
Parkeringsplatser för husvagnar och släpvagnar	20	
Gästparkeringar	22	

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

Gjorda underhåll och investeringar

- 2013 Ny el i alla lägenhet
- 2014 Nya tak, nya maskiner tvättstuga, ny el i entréer och gårdar
- 2015 Injustering värme och ventilation, byte kallvattenledning, målning soprum
- 2016 Relining av stående stammar och byte av synliga stammar i källaren
- 2017 Byte av värmecentraler och låssystem
- 2018 Påbörjat renovering av gavlar Mariehemsvägen 3
- 2019 Fortsatt renovering av gavlar Mariehemsvägen 1, installation av bergvärme Mariehemsvägen 3
- 2020 Installation av bergvärme Mariehemsvägen 1, byte av entrédörrar Mariehemsvägen 3, renovering och komplettering av gym.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2020-09-02. Då konstaterades bland annat sprickor/skador på balkonger, vissa sprickor i sockel och fasader samt mindre plåtskador på bl a stuprör. Underhållsplanen uppdateras årligen. De närmaste åren planerar styrelsen följande större åtgärder:

- Byte av entrédörrar Mariehemsvägen 1.
- Åtgärder av brister på balkonger, som t ex sprickbildning och synlig armering.
- Byte av el i källare och elcentraler.
- Underhåll av trä- och putsdetaljer i fasaderna.
- Relining av avloppen i bottenplattorna.
- Sanering av kvarstående asbest i källarutrymmen.

Planerade åtgärder avses att finansieras med egna medel.

Årsavgifterna lämnades oförändrade from 2019-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2021 och beslutat en höjning om 2% av årsavgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 523 kr/n² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 795 000 kr överensstämmer med föreningens egna underhållsplan.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 400 kr/mån av lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Bo Andersson	ordförande (avgick 2021-01-08)
Angelica Wendel	ordförande (tillträdde 2021-02-23)
Håkan Risberg	vice ordförande (avgick 2021-02-01)
Ulla Aronsson	sekreterare
Anna Bergström	ledamot (avgick 2021-01-19)
Andreas Abrahamsson	ledamot
Veronica Classon	ledamot
Mattias Månsson	utsedd av HSB Norr
Suppleanter	
Anna-Greta Mamhidir	suppleant
Karl Magnus Bodén	suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Angelica Wendel, Håkan Risberg, Anna Bergström, Veronica Classon samt suppleanterna Karl Magnus Bodén och Anna-greta Mamhidir

Styrelsen har under året hållit 15 sammanträden.

Firmatecknare har varit Bo Andersson, Håkan Risberg, Ulla Aronsson och Anna Bergström.

Revisorer har varit Alf Bohlin med Johan Nygren som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning har varit Roland Eriksson (sammankallande) och Kristina Arnoldsson.

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktstämma har varit Bo Andersson samt Håkan Risberg som suppleant.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16. Vid stämman deltog 72 röstberättigade medlemmar varav 52 deltog via poströstning.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16. Vid stämman deltog 72 röstberättigade medlemmar varav 52 deltog via poströstning.

Inkomna motioner:

Motioner till stämman 2020-06-16

1. *Skylt på fasad MHV 1 F*

Bifall till motionen.

2. *Renare carport Mariehemsvägen 1*

Bifall till motionen.

3. *Snygga till entréerna*

Motionen ansågs vara besvarad med hänvisning till att styrelsen kommer att besluta om lämpliga åtgärder efter det att bytet av entrédörrarna är klart.

4. *Säkerhet och energiförbrukning i tvättstugorna*

Bifall till motionen med undantag av genomförandetiden.

5. *Parkeringarna*

Bifall till motionen.

6. *Tilläggsisolering av fasader*

Motionen ansågs vara besvarad med hänvisning till underhållsplanen.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Bredband 2
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	Riksbyggen
El	Umeå Energi
Fjärrvärme	Umeå Energi

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 235 (231) 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. Under året har det skett 19 st överlåtelse av bostadsrätter.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	8 480	8 654	8 680	8 458	8 454
Resultat efter fin.poster i tkr	-59	-918	838	1 272	-912
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	523	523	523	523	523
Driftskostnad, kr/m2 totalyta*	317	323	313	315	305
Låneskuld, kr/m2 totalyta	822	836	849	859	878
Genomsnittlig ränta lån i %	1,2	1,5	1,6	1,9	1,9
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	34	193	269	225	241
Soliditet i %**	34,3	35,0	37,9	34,3	30,9
Sparande, kr/m2 totalyta***	252	263	267	249	412

* 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 11 627 934 kr. Under året har föreningen amorterat 190 352 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på ca 61 år.

Ref

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	826 920	2 732 152	4 619 584	-917 675
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2019-05-21			-917 674	917 675
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-3 049 606	3 049 606	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		795 000	-795 000	
Årets resultat				-59 108
Vid årets slut	826 920	477 546	5 956 516	-59 108

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	5 956 516
Årets resultat	-59 109
Totalt att disponera	5 897 407

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **5 897 407**

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	8 480 122	8 653 539
Övriga rörelseintäkter	3	48 408	52 383
Summa rörelseintäkter		8 528 530	8 705 922
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-7 535 445	-8 637 060
Övriga externa kostnader	5	-103 486	-76 589
Personalkostnader	6	-236 781	-185 938
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-566 833	-563 810
Summa rörelsekostnader		-8 442 545	-9 463 397
Rörelseresultat		85 985	-757 475
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		572	487
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-145 665	-160 687
Summa finansiella poster		-145 093	-160 200
Resultat efter finansiella poster		-59 108	-917 675
Resultat före skatt		-59 108	-917 675
Årets resultat	9	-59 108	-

Ref

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	10	15 352 378	15 907 910
Inventarier	11	65 727	16 554
		<u>15 418 105</u>	<u>15 924 464</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag		-	500
Andel i HSB Norr ek för		500	-
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>15 418 605</u>	<u>15 924 964</u>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 293	13 949
Övriga fordringar	12	20 876	-28 983
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	231 687	228 197
		<u>253 856</u>	<u>213 163</u>
<i>Kassa och bank</i>		5 335 790	4 584 332
Summa omsättningstillgångar		<u>5 589 646</u>	<u>4 797 495</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>21 008 251</u>	<u>20 722 459</u>

Ref

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		826 920	826 920
Yttre underhållsfond	14	477 546	2 732 152
		<u>1 304 466</u>	<u>3 559 072</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 956 516	4 619 584
Årets resultat		-59 108	-917 675
		<u>5 897 408</u>	<u>3 701 909</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		7 201 874	7 260 981
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15,19	7 293 498	9 827 499
Övriga långfristiga skulder		200	50
		<u>7 293 698</u>	<u>9 827 549</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	4 334 436	1 990 787
Leverantörsskulder		990 951	568 145
Aktuell skatteskuld		29 363	21 101
Övriga skulder	17	6 709	38 175
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 151 220	1 015 721
		<u>6 512 679</u>	<u>3 633 929</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 008 251	20 722 459

Rh

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

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 100 år och skrivs av i snitt med 1,6 % 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 ränteutgifter 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.

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

Rh

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Avgifter	7 256 400	7 256 400
Hysesintäkter	924 309	918 767
Intäkter el	240 772	425 839
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	40 126	31 083
Intäkter gemensamhetsutrymmen	18 450	21 450
	8 480 057	8 653 539
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	65	-
	8 480 122	8 653 539

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	48 408	52 383
	48 408	52 383

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel*	404 400	115 589
Snöröjning och halkbekämpning	249 230	305 180
Reparationer	535 574	140 217
Periodiskt underhåll	3 049 606	4 067 744
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	546 884	748 351
Uppvärmning	1 195 140	1 534 082
Vatten	471 469	449 523
Renhållning	228 757	201 358
Förvaltningskostnader	258 224	512 307
Försäkringar	150 952	147 152
Fastighetsskatt/avgift	249 050	240 210
Kommunikation och media		
Datakommunikation	129 225	116 409
Kabel-TV	58 965	58 938
Övriga driftskostnader	7 969	
	7 535 445	8 637 060

*= Föregående år redovisades fastighetsskötsel enligt avtal under förvaltningskostnader.

Specificering periodiskt underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll bostäder	-	2 251 875
Utfört underhåll bergvärme	1 521 916	1 812 119
Utfört underhåll huskropp utvändigt, renovering broar och entrépartier	1 374 376	-
Utfört underhåll mark, ombyggnad parkering, borttagning av träd och buskar	153 314	3 750
	3 049 606	4 067 744

R.R.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsmaterial och - inventarier	30 400	1 860
Telefon och porto mm	8 924	10 320
Bank och inkassokostnader	9 110	6 222
Bolagsverket, gåvor	1 000	1 800
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	54 052	56 387
	103 486	76 589

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Vicevärd har varit styrelsen		
Föreningen har inga anställda		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	175 950	143 740
Vicevärd	12 000	
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	7 700	4 250
Sociala kostnader förtroendevalda	39 217	35 210
	234 867	183 200
 Löner för fastighetsskötsel		1 800
Pensionskostnader	200	200
Övriga personalkostnader	1 714	738
	236 781	185 938

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Byggnader	521 807	521 808
Inventarier	11 301	8 277
Markanläggningar	33 725	33 725
	566 833	563 810

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	145 188	160 547
Övriga finansiella kostnader	477	140
	145 665	160 687

Not 9 Årets resultat

	2020	2019
Årets resultat	-59 108	
Reservering till yttre underhållsfond	-795 000	-3 000 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	3 527 152	4 067 744
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	2 673 044	1 067 744

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

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	31 808 275	31 829 923
-Årets uträningar		-21 648
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	31 808 275	31 808 275
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-16 861 878	-16 361 718
-Årets uträning		21 648
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-521 807	-521 808
Summa ackumulerade avskrivningar	-17 383 685	-16 861 878
Markanläggningar		
-Vid årets början	674 496	674 496
Summa ackumulerade anskaffningsvärde	674 496	674 496
- Vid årets början	-236 075	-202 350
- Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-33 725	-33 725
Summa ackumulerade avskrivningar	-269 800	-236 075
Bokfört värde byggnader	14 829 286	15 384 818
Bokfört värde mark	523 092	523 092
Summa bokfört värde byggnader och mark	15 352 378	15 907 910
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1966):	138 612 000	138 612 000
Taxeringsvärde mark:	72 000 000	72 000 000

Not 11 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	191 335	191 335
-Nyanskaffningar (Gymnastsustning)	60 474	
	251 809	191 335
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-174 781	-166 504
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-11 301	-8 277
	-186 082	-174 781
Redovisat värde vid årets slut	65 727	16 554

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	10 498	
Skattekonto	10 378	-28 983
	20 876	-28 983

R. H.

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Bredband 2	8 364	10 583
Com hem	14 745	14 740
Vakin	56 212	51 922
Fastighetsförsäkring	152 366	150 952
	231 687	228 197

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Fondbehållning vid årets början	2 732 152	3 799 896
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	795 000	3 000 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-3 049 606	-4 067 744
Fondbehållning vid årets slut	477 546	2 732 152

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek 239183	2021-10-30	1,12 %	2 974 436	3 004 788
Stadshypotek 240815	2024-03-30	1,03 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek 482618	2025-10-30	0,77%	1 800 435	1 800 435
Stadshypotek 543296	2022-09-30	1,35 %	1 693 063	1 833 063
Stadshypotek 231679	2021-06-01	1,19 %	1 200 000	1 200 000
Stadshypotek 239184	2023-10-30	1,49 %	1 960 000	1 980 000
Totala skulder på bokslutsdagen			11 627 934	11 818 286
Nästa års amortering			-160 000	-190 352
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-921 408	
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			10 546 526	11 627 934
Totala skulder på bokslutsdagen			11 627 934	11 818 286
Avgår kortfristig del			-4 334 436	-1 990 787
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			7 293 498	9 827 499

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	160 000	190 352
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	4 174 436	1 800 435
	4 334 436	1 990 787

Not 17 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	-	20 100
Upplupna arbetsgivaravgifter	-	17 375
Övriga kortfristiga skulder	6 709	700
	6 709	38 175

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Lön	107 543	-
Räntor	9 696	14 430
Förutbetalda avgifter/hyror	685 261	676 519
Borevision	21 630	20 000
El	74 369	78 877
Fjärrvärme	109 776	174 468
Snöröjning	29 746	51 427
Rentrivsel	8 000	-
Upplupen intäkt	105 199	
	1 151 220	1 015 721

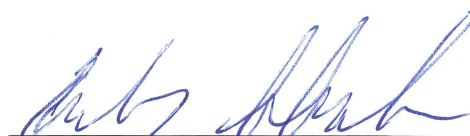
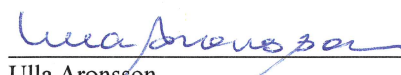
Not 19 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	17 597 200	17 597 200
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	17 597 200	17 597 200
<i>Eventualförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

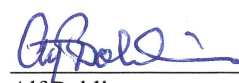
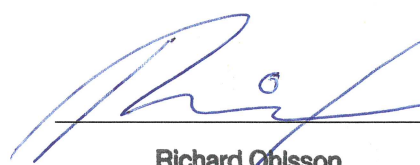
Rh

Underskrifter

Umeå 2021-05-20


Angelica Wendel
Andreas Abrahamsson
Ulla Aronsson
Veronica Classon
Mattias Månsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-20


Alf Bohlin
Av föreningen vald revisor
Richard Ohlsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor
210526

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 underhåll 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 den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom 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 av 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.

En 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 tidbegränsning. 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 föreningens kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse att föreningens ekonomi sköts på så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som 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 förfallana 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.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Mariehem i Umeå, org.nr. 794000-0826

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mariehem i Umeå för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas 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, 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 Mariehem i Umeå för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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.

Anmärkning

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi informera om att styrelsen i sin förvaltning har brister vad gäller anbudshantering, varpå en granskningsrapport har skickats till styrelsen.

Umeå 2021-05-20


Richard Ohlsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
21 05 26


Alf Bohlin
Av föreningen vald revisor