

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Mariehem i Umeå
794000-0826

2018-01-01 - 2018-12-31



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE FÖRENINGSTÄMMA

HSB Bostadsrättsförening Mariehem i Umeå

Tid: Tisdag den 21 maj 2019, kl 18.30

Plats: Mariehemsskolans matsal

Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av distriktsrepresentant och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
- Inkomna motioner: Borttag av måsbon
25. Föreningsstämmans avslutande

Föreningen bjuder på fika
Varmt välkommen!
Styrelsen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Mariehem i Umeå, 794000-0826 får härmed avge årsredovisning för 2018.

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 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 | Antal | Yta m ² |
|---|-------|--------------------|
| Lägenheter (bostadsrätt) | 164 | 13 872 |
| Lägenheter (hyresrätt) | 6 | 270 |
| Bostäder | 170 | 14 142 |
| Carportar | 108 | |
| Bilplatser med motorvärmare. | 32 | |
| Bilplatser utan motorvärmare | 24 | |
| Parkeringsplatser för husvagnar och släpvagnar | 24 | |
| Gästparkeringar | 20 | |

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

Gjorda underhåll och investeringar

- 2013 Ny el i alla lägenheter
- 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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har 10 lägenheter överlåtits.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Renoveringar av gavlarna på Mariehemsvägen 3.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2018-09-05.

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

- Fortsatt renovering av gavlarna på Mariehemsvägen 3.
- Byte av entrédörrar.
- Installation av bergvärme

Planerade åtgärder avses finansieras med egna medel.

Årsavgifterna lämnades oförändrade from 2018-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2019 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 523 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 3 000 000 kr överensstämmer med föreningens egna underhållsplan.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 4 656 kr/år av lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

| | |
|------------------|--------------------|
| Alf Bohlin | ordförande |
| Bo Andersson | vice ordförande |
| Ulla Aronsson | sekreterare |
| Patrik Lundmark | ledamot |
| Daniel Lövenmark | ledamot |
| Anna Bergström | ledamot |
| Marcus Fröling | utsedd av HSB Norr |
| Suppleanter | |
| Anna Macellaro | suppleant |
| Viktor Nilsson | vice suppleant |

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Alf Bohlin, Patrik Lundmark och Anna Bergström samt bland suppleanterna Anna Macellaro och Viktor Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Alf Bohlin, Bo Andersson, Ulla Aronsson och Patrik Lundmark, två i förening.

Revisorer har varit Astrid Holmgren med Vilma Fällman 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 Alf Bohlin samt Bo Andersson som suppleant.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-22. Vid stämman deltog 45 medlemmar
Stämman röstade enhälligt att anta HSB:s normalstadgar 2011 ver 5 för andra gången.

- 3 st motioner hade inkommit som avsåg:
- Grovtvättstuga, en utredning beslutades.
 - Nedskräpning, hårdare regler genomfördes.
 - Ett aktivitetsrum, planering för detta pågår enligt beslut.

Extra föreningsstämma hölls 2018-03-13. Vid stämman deltog 42 medlemmar.
Stämman röstade enhälligt att anta HSB:s normalstadgar 2011 ver 5 för första gången.

Väsentliga avtal

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

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 230 (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.

Flerårsöversikt

| | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning i tkr | 8 680 | 8 458 | 8 454 | 8 366 | 7 920 |
| Resultat efter fin.poster i tkr | 838 | 1 272 | -912 | 1 056 | -386 |
| Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta | 523 | 523 | 523 | 523 | 515 |
| Driftskostnad, kr/m2 totalyta* | 313 | 315 | 305 | 285 | 293 |
| Låneskuld, kr/m2 totalyta | 849 | 859 | 878 | 869 | 796 |
| Genomsnittlig ränta lån i % | 1,6 | 1,9 | 1,9 | 2,1 | 2,5 |
| Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta | 269 | 225 | 241 | 241 | 271 |
| Soliditet i %** | 37,9 | 34,3 | 30,9 | 33,2 | 31,3 |
| Sparande, kr/m2 totalyta*** | 267 | 249 | 412 | | |

* Nyckeltalet innehåller inte kostnader för periodiskt underhåll

** Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

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

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 12 008 638 kr. Under året har föreningen amorterat 140 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på ca 86 år.

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 | 3 170 824 | 2 071 059 | 1 272 256 |
| Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2018-05-22 | | | 1 272 256 | -1 272 256 |
| Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut | | -2 370 928 | 2 370 928 | |
| Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut | | 3 000 000 | -3 000 000 | |
| Årets resultat | | | | 837 597 |
| Vid årets slut | 826 920 | 3 799 896 | 2 714 243 | 837 597 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

| | <i>Belopp i kr</i> |
|---|--------------------|
| Balanserat resultat efter reservering till yttre fond | 2 714 243 |
| Årets resultat | 837 597 |
| Totalt att disponera | 3 551 840 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **3 551 840**

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>2018-01-01- 2018-12-31</i> | <i>2017-01-01- 2017-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 8 679 764 | 8 458 167 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 48 052 | 45 225 |
| Summa rörelseintäkter | | 8 727 816 | 8 503 392 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4 | -6 829 521 | -6 149 539 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -103 028 | -83 661 |
| Personalkostnader | 6 | -195 104 | -227 559 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 7 | -563 809 | -544 807 |
| Summa rörelsekostnader | | -7 691 462 | -7 005 566 |
| Rörelseresultat | | 1 036 354 | 1 497 826 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 375 | 345 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 8 | -199 132 | -225 915 |
| Summa finansiella poster | | -198 757 | -225 570 |
| Resultat efter finansiella poster | | 837 597 | 1 272 256 |
| Resultat före skatt | | 837 597 | 1 272 256 |
| Årets resultat | 9 | 837 597 | 1 272 256 |

BALANSRÄKNING

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2018-12-31</i> | <i>2017-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 10 | 16 463 443 | 17 018 975 |
| Inventarier | 11 | 24 831 | 33 108 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | | 12 500 | - |
| | | <u>16 500 774</u> | <u>17 052 083</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andelar i intresseföretag | | 500 | 500 |
| | | <u>500</u> | <u>500</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | 16 501 274 | 17 052 583 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 888 | 779 |
| Övriga fordringar | 12 | 1 383 | 3 219 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13 | 296 178 | 259 036 |
| | | <u>298 449</u> | <u>263 034</u> |
| <i>Kassa och bank</i> | | 4 764 673 | 4 069 822 |
| Summa omsättningstillgångar | | 5 063 122 | 4 332 856 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 21 564 396 | 21 385 439 |

BALANSRÄKNING

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2018-12-31</i> | <i>2017-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 826 920 | 826 920 |
| Yttre underhållsfond | 14 | 3 799 896 | 3 170 824 |
| | | <u>4 626 816</u> | <u>3 997 744</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 2 714 243 | 2 071 059 |
| Årets resultat | | 837 597 | 1 272 256 |
| | | <u>3 551 840</u> | <u>3 343 315</u> |
| Summa eget kapital | | 8 178 656 | 7 341 059 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 15,19 | 9 818 286 | 12 008 638 |
| | | <u>9 818 286</u> | <u>12 008 638</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 16 | 2 190 352 | 140 000 |
| Leverantörsskulder | | 326 301 | 734 929 |
| Aktuell skatteskuld | | 10 367 | 6 671 |
| Övriga skulder | 17 | 52 079 | 48 211 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18 | 988 355 | 1 105 931 |
| | | <u>3 567 454</u> | <u>2 035 742</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 21 564 396 | 21 385 439 |

NOTER

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 1,6 % 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 omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen. Jämförelsetalen mellan 2017 och 2018 är inte omräknade

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 1337 kr/lgh för 2018, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

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.

Yttre underhållsfond

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

Not 2 Nettoomsättning

| | 2018 | 2017 |
|---|------------------|------------------|
| Avgifter | 7 256 400 | 7 256 400 |
| Hysesintäkter | 914 301 | 852 116 |
| Intäkter el | 460 357 | 348 362 |
| Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | 18 600 | - |
| Intäkter gemensamhetsutrymmen | 30 230 | 1 350 |
| | 8 679 888 | 8 458 228 |
| <i>Avgår</i> | | |
| Rabatter/Avdrag | -124 | -61 |
| | 8 679 764 | 8 458 167 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|---------------|---------------|
| Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm | 48 052 | 45 225 |
| | 48 052 | 45 225 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2018 | 2017 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel | 595 576 | 797 041 |
| Reparationer | 84 859 | 77 893 |
| Periodiskt underhåll | 2 370 928 | 1 699 407 |
| Taxebundna utgifter och uppvärmning | | |
| El | 741 312 | 608 186 |
| Uppvärmning | 1 595 612 | 1 618 204 |
| Vatten | 405 451 | 382 000 |
| Renhållning | 207 228 | 210 831 |
| Förvaltningskostnader | 231 603 | 210 899 |
| Försäkringar | 136 389 | 134 541 |
| Fastighetsskatt/avgift | 229 476 | 225 780 |
| Kommunikation och media | | |
| Datakommunikation | 137 710 | 125 904 |
| Kabel-TV | 58 886 | 58 853 |
| Övriga driftskostnader | 34 491 | - |
| | 6 829 521 | 6 149 539 |

Specificering periodiskt underhåll

| | 2018 | 2017 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Fasadrenovering | 2 370 928 | 29 547 |
| Byte i undercentral | - | 1 256 233 |
| Byte låssystem | - | 394 554 |
| Renovering tvättstuga & WC | - | 19 073 |
| | 2 370 928 | 1 699 407 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2018 | 2017 |
|--|----------------|---------------|
| Förbrukningsmaterial och - inventarier | 30 618 | 16 624 |
| Telefon och porto mm | 10 515 | 7 949 |
| Bank och inkassokostnader | 6 378 | 5 748 |
| Bolagsverket, gåvor | 600 | - |
| Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB | 54 917 | 53 340 |
| | 103 028 | 83 661 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2018 | 2017 |
|-------------------------------|------|------|
| Vicevärd har varit styrelsen | | |
| Föreningen har inga anställda | | |

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Kostnader för arvoden

| | | |
|-------------------------------------|---------|---------|
| Arvoden enligt stämmobeslut | 96 600 | 113 600 |
| Vicevärd | 52 500 | 42 500 |
| Bilersättningar | - | 1 179 |
| Revisionsarvode enligt stämmobeslut | 2 000 | 4 000 |
| Sociala kostnader förtroendevalda | 30 790 | 31 153 |
| Utbildning | 1 250 | - |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 183 140 | 192 432 |

| | | |
|----------------------------|---------|---------|
| Löner för fastighetskötsel | 10 350 | 29 363 |
| Sociala kostnader | 1 614 | 5 565 |
| Pensionskostnader | - | 199 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 195 104 | 227 559 |

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | 2018 | 2017 |
|------------------|---------|---------|
| Byggnader | 521 807 | 502 805 |
| Inventarier | 8 277 | 8 277 |
| Markanläggningar | 33 725 | 33 725 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 563 809 | 544 807 |

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2018 | 2017 |
|---|---------|---------|
| Räntekostnader för fastighetsanknutna lån | 198 635 | 225 915 |
| Övriga finansiella kostnader | 497 | - |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 199 132 | 225 915 |

Not 9 Årets resultat

| | 2018 | 2017 |
|--|----------------|----------------|
| Årets resultat | 837 597 | 1 272 256 |
| Reservering till yttre underhållsfond | -3 000 000 | -2 500 000 |
| Ianspråktagande av yttre underhållsfond | 2 370 928 | 1 699 407 |
| | <hr/> | <hr/> |
| + Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll | 208 525 | 471 663 |

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

Not 10 Byggnader och mark

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i> | | |
| -Vid årets början | 31 829 923 | 29 738 306 |
| -Omklassificering fr pågående bygg till invest. | - | 2 091 617 |
| Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader | 31 829 923 | 31 829 923 |
| <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i> | | |
| -Vid årets början | -15 839 911 | -15 337 106 |
| -Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet | -521 807 | -502 805 |
| Summa ackumulerade avskrivningar | -16 361 718 | -15 839 911 |
| Markanläggningar | | |
| -Vid årets början | 674 496 | 674 496 |
| Summa ackumulerade anskaffningsvärde | 674 496 | 674 496 |
| - Vid årets början | -168 625 | -134 900 |
| - Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet | -33 725 | -33 725 |
| Summa ackumulerade avskrivningar | -202 350 | -168 625 |
| Bokfört värde byggnader | 15 940 351 | 16 495 883 |
| Bokfört värde mark | 523 092 | 523 092 |
| Summa bokfört värde byggnader och mark | 16 463 443 | 17 018 975 |
| Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1966): | 110 486 000 | 110 486 000 |
| Taxeringsvärde mark: | 55 000 000 | 55 000 000 |

Not 11 Inventarier

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|---------------|---------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i> | | |
| -Vid årets början | 191 335 | 149 950 |
| -Nyanskaffningar | - | 41 385 |
| | 191 335 | 191 335 |
| <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i> | | |
| -Vid årets början | -158 227 | -149 950 |
| -Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden | -8 277 | -8 277 |
| | -166 504 | -158 227 |
| Redovisat värde vid årets slut | 24 831 | 33 108 |

Not 12 Övriga fordringar

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Övriga kortfristiga fordringar | - | 1 789 |
| Skattekonto | 1 383 | 1 430 |
| | 1 383 | 3 219 |

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda kostnader | 149 026 | 122 847 |
| Fastighetsförsäkring | 147 152 | 136 189 |
| | <u>296 178</u> | <u>259 036</u> |

Not 14 Fond för yttre underhåll

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Fondbehållning vid årets början | 3 170 824 | 3 345 889 |
| Vinstdisposition enligt föregående stämmobeslut | - | -975 658 |
| Av styrelsen beslutad avsättning till fond | 3 000 000 | 2 500 000 |
| Av styrelsen beslutad disponering ur fond | -2 370 928 | -1 699 407 |
| Fondbehållning vid årets slut | <u>3 799 896</u> | <u>3 170 824</u> |

Not 15 Skulder till kreditinstitut

| | <i>Ränte konv. datum</i> | <i>Ränta</i> | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|--------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek | 2019-03-30 | 2,66 | 2 000 000 | 2 000 000 |
| Stadshypotek | 2020-10-30 | 1,56 | 1 800 435 | 1 800 435 |
| Stadshypotek | 2021-06-01 | 1,19 | 1 200 000 | 1 200 000 |
| Stadshypotek | 2021-10-30 | 1,12 | 3 035 140 | 3 035 140 |
| Stadshypotek | 2022-09-30 | 1,35 | 1 973 063 | 2 113 063 |
| Stadshypotek | 2023-10-30 | 1,49 | 2 000 000 | 2 000 000 |
| Avgår kortfristig del | | | -2 190 352 | -140 000 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | <u>9 818 286</u> | <u>12 008 638</u> |

| | | |
|---|-------------------------|--------------------------|
| Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till | 761 408 | 560 000 |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder exl kortfristig del uppgå till | 9 056 878 | 11 448 638 |
| | <u>9 818 286</u> | <u>12 008 638</u> |

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|-------------------------|-----------------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld | | |
| Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar | 190 352 | 140 000 |
| Lån att omförhandla nästa räkenskapsår | 2 000 000 | - |
| | <u>2 190 352</u> | <u>140 000</u> |

Not 17 Övriga skulder

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|------------------------------|----------------------|----------------------|
| Personalens källskatt | 24 540 | 25 428 |
| Upplupna arbetsgivaravgifter | 17 966 | 16 596 |
| Övriga kortfristiga skulder | 9 573 | 6 187 |
| | <u>52 079</u> | <u>48 211</u> |

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

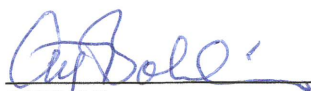
| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|-----------------------------|-----------------------|-------------------------|
| Räntor | 25 958 | 21 787 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 613 653 | 658 308 |
| Övrigt | 348 744 | 425 836 |
| | <u>988 355</u> | <u>1 105 931</u> |

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

| | <i>2018-12-31</i> | <i>2017-12-31</i> |
|--|-------------------|-------------------|
| 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>Eventalförpliktelser</i> | <i>Inga</i> | <i>Inga</i> |

Underskrifter

Umeå 2019-⁰⁴-¹¹..



Alf Bohlin



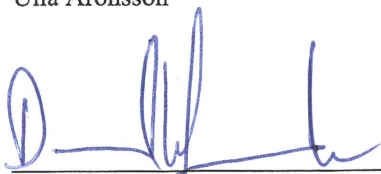
Bo Andersson



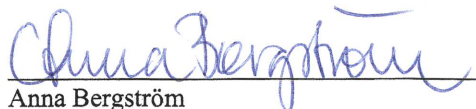
Ulla Aronsson



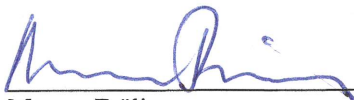
Patrik Lundmark



Daniel Lövenmark

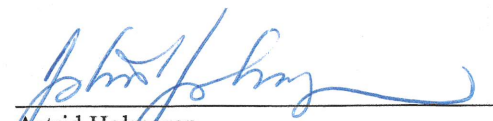


Anna Bergström



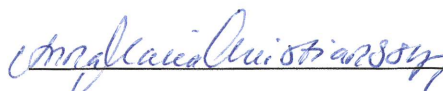
Marcus Fröling

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-⁰⁴-¹⁸..



Astrid Holmgren

Av föreningen vald revisor



Anna Maria Christiansson

BoRevision AB

av HSB Riksförbund utsedd 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 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 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 arvas 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 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.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Mariehem i Umeå, org.nr. 794000826

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Mariehem i Umeå för år 2018.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 år 2018 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 vårt 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 18/4 2019



Anna Maria Christiansson Astrid Holmgren

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor