

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Utsikten 1 i Umeå

769623-8190

2019-01-01 - 2019-12-31



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Utsikten 1 i Umeå, 769623-8190 får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes 2013-2014 på fastigheten Veden 2 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Sandåkersgatan 10-12 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
Bostäder	89	7 027
Garageplatser varav 3st handikapparkeringsplatser	89	
Gästparkeringar	8	

Föreningen har inte gjort några större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten under räkenskapsåret.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen genomför den stadgeenlig fastighetsbesiktning varje år.

Efter räkenskapsåret har styrelsen gjort en extra amortering om 2 000 tkr.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 633 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2020 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna med 1% från och med 2020-01-01. Den genomsnittliga årsavgiften blir då 639 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 66 637 tkr. Under året har föreningen amorterat 517 tkr samt extra amorterat 2 000 tkr.

Styrelsen har under verksamhetsåret tillsammans med HSB:s ekonom förhandlat fram väsentligt lägre räntesats på förfallet lån, detta har i sin tur förbättrat vårt resultat.

Styrelsen har också prioriterat att göra extra amortering på lån som omsatts.

Väsentliga avtal

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen, trappstädning och inre renhållning har under året utförts av HSB Norr ek för.

Garaget

610 AKS LS
ens

Utsikten 1 och Utsikten 2 har ett delägaransvar av garaget. Ambitionen är att intäkter och kostnader ska delas med ett totalt andelstal 138, där Utsikten 1 har 89 andelar och Utsikten 2 har 49 andelar.

HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Utsikten 1 äger 30 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 27 917 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 1 000 kWh per andel. Utfallet blev 931 kWh per andel (913 kWh). HSB Vinds elpris under 2019 var 56 öre/kWh exkl. energiskatt och moms. Priset baseras på gällande marknadspris (terminspris) sista kvartalet år 2018 och gällde som pris för 2019. Miljöbelastningen av bostadsrättsföreningens del av HSB Vinds produktion av vindel var totalt 5,6 kg CO2e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 7 002 kg CO2e.

HSB Vind levererar till er el motsvarande 27 917 kWh av er totala elförbrukning, resterande förbrukning debiterar Umeå energi. Vind-el räknas som ett klimatsmart val och kan jämföras med den nordiska elmarknadens CO2e utsläpp som under 2018 var 251 gr/kWh vilket då ska jämföras med HSB Vinds utsläpp på 0,2 gr/kWh, HSB Vinds vindkraftverk finns på Granberget i Robertsfors Kommun.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

<i>Styrelse</i>		<i>Vald till årsstämma</i>
Leif Söderström	ordförande	2021
Gunnar Holmgren	vice ordförande	2020
Gunni Öberg	sekreterare	2021
Ann-Kristin Sundbaum	ledamot	2020
Ronny Nyman	ledamot	2021
Mikael Hedlund	utsedd av HSB Norr	2020
<i>Suppleanter</i>		
Elisabeth Eriksson		2021
Ingrid Kristoffersson		2020

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit Leif Söderström, Gunnar Holmgren, Ann-Kristin Sundbaum och Gunni Öberg, två i förening.

Revisorer har varit Bengt Olander med Gerd Burman som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedningen har varit Hans-Åke Donnersvärd sammankallande, Anders Kristoffersson samt Kristen Kristiansen.

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktstämma har varit Leif Söderström samt Gunnar Holmgren som suppleant.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-14. Vid stämman deltog 28 medlemmar.

GO AKS LS 
ers

Avtalstyp	Leverantör
Datakommunikation	Telia Försäljning AB
Kabel-TV	Telia Försäljning AB
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Umeå Energi AB
Fjärrvärme	Umeå Energi AB

Medlemsinformation

Under året har 2 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets ingång hade föreningen 139 medlemmar. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 143. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Norr innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	5 594	5 623	5 493	5 512	5 259
Resultat efter fin.poster i tkr	203	395	323	79	-328
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	633	620	608	602	590
Driftskostnad, kr/m2 totalyta*	355	335	329	328	301
Låneskuld kr/m2 totalyta ****	9 483	9 841	9 984	10 168	10 347
Genomsnittlig ränta lån i %	1,02	1,03	1,08	1,45	2
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	294	224	154	96	36
Soliditet i %**	69,3	68,6	68,1	67,7	67,2
Sparande kr/m2 ***	320	347	337	337	

* Nyckeltalet innehåller inte kostnader för periodiskt underhåll

** Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

*** Med sparande räknas årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**** Skulder ingår även kortfristig del från och med 2018

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	22 964 000	30 136 000	1 574 132	-2 463 067	395 123
Vinstdisp. enl stämmobeslut				395 123	-395 123
Avs enl styrelsebeslut			492 000	-492 000	
Årets resultat					203 139
	122 964 000	30 136 000	2 066 132	-2 559 944	203 139

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	-2 559 944
Årets resultat	203 139
Totalt att disponera	-2 356 805

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **-2 356 805**

Gö AKS LS

lu
ens

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

GO AKS RS *Br*
ens

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 583 931	5 588 089
Övriga rörelseintäkter	3	10 413	35 086
		<u>5 594 344</u>	<u>5 623 175</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-2 495 729	-2 354 058
Övriga externa kostnader	5	-76 753	-42 551
Personalkostnader	6	-86 950	-70 468
Avskrivningar	7	-2 042 553	-2 042 553
		<u>-4 701 984</u>	<u>-4 509 630</u>
Rörelseresultat		892 360	1 113 545
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	387	535
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-689 608	-718 957
		<u>-689 221</u>	<u>-718 422</u>
Resultat efter finansiella poster		203 139	395 123
Resultat före skatt		203 139	395 123
Årets resultat	20	203 139	395 123

GO AKS AS

ens

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	215 399 969	217 442 522
		<u>215 399 969</u>	<u>217 442 522</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	11	198 500	198 500
		<u>198 500</u>	<u>198 500</u>
Summa anläggningstillgångar		215 598 469	217 641 022
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 445	7 086
Övriga fordringar	12	4 717 806	4 581 500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	209 681	377 912
		<u>4 933 932</u>	<u>4 966 498</u>
Summa omsättningstillgångar		4 933 932	4 966 498
SUMMA TILLGÅNGAR		220 532 401	222 607 520

60⁴ AKS LS

ens

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		153 100 000	153 100 000
Yttre underhållsfond	14	2 066 132	1 574 132
		<u>155 166 132</u>	<u>154 674 132</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 559 944	-2 463 067
Årets resultat		203 139	395 123
		<u>-2 356 805</u>	<u>-2 067 944</u>
Summa eget kapital		152 809 327	152 606 188
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15,19	52 046 274	38 949 866
		<u>52 046 274</u>	<u>38 949 866</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	14 591 592	30 205 592
Leverantörsskulder		174 905	187 767
Aktuell skatteskuld		71 590	56 220
Övriga skulder	17	36 666	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	802 047	601 887
		<u>15 676 800</u>	<u>31 051 466</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		220 532 401	222 607 520

Göⁿ AKS LS

ens

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

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 1,0 % 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.
Föreningen har flyttat över sina likvida medel till ett bankkonto som ägs av HSB Norr och kallas för avräkning. Från och med år 2017 kommer föreningens likvida medel att betraktas som en "kortfristig fordran" mot HSB Norr i stället för att finnas under "kassa och bank".

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 14 000 tkr till omförhandling under 2020. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus nybyggda efter 2012 och därefter är helt befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. 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 räntetäkter 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

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 från 2015 och baseras på föreningens budget. Detta innebär att årets avsättning och inspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

GO XKS LS
ers

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Avgifter	4 446 300	4 358 892
Hysesintäkter	497 936	485 503
Intäkter el	270 783	323 261
Intäkter vatten	100 369	157 565
Intäkter bredband	237 096	237 096
Intäkter gemensamhetsutrymmen	31 447	25 790
	5 583 931	5 588 107
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-	-18
	5 583 931	5 588 089

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	10 413	35 086
	10 413	35 086

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	413 500	369 631
Snöröjning och halkbekämpning	77 971	80 767
Reparationer	231 086	148 273
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	479 369	513 673
Uppvärmning	446 635	413 028
Vatten	148 913	208 278
Renhållning	129 786	104 122
Förvaltningskostnader	247 038	210 610
Försäkringar	48 543	42 158
Fastighetsskatt/avgift	43 480	28 110
Kommunikation och media		
Datakommunikation	231 208	231 208
Kabel-TV	-1 800	4 200
	2 495 729	2 354 058

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsmaterial och - inventarier	37 330	
Telefon och porto mm	4 711	7 881
Bankkostnader	373	376
Bolagsverket	700	
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	33 639	34 294
	76 753	42 551

Gö AKS LS

ens

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	66 847	53 380
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 600	3 600
Sociala kostnader förtroendevalda	15 753	13 458
	<u>86 200</u>	<u>70 438</u>
<i>Kostnader för löner</i>		
Övriga personalkostnader	750	30
	<u>86 950</u>	<u>70 468</u>

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019	2018
Byggnader	2 042 553	2 042 553
	<u>2 042 553</u>	<u>2 042 553</u>

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Övriga ränteintäkter	387	535
	<u>387</u>	<u>535</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	689 254	717 657
Övriga finansiella kostnader	354	1 300
	<u>689 608</u>	<u>718 957</u>

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark:</i>		
-Vid årets början	227 655 287	227 655 287
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	<u>227 655 287</u>	<u>227 655 287</u>
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-10 212 765	-8 170 212
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 042 553	-2 042 553
Summa ackumulerade avskrivningar	<u>-12 255 318</u>	<u>-10 212 765</u>
Bokfört värde byggnader	191 999 969	194 042 522
Bokfört värde mark	23 400 000	23 400 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	<u>215 399 969</u>	<u>217 442 522</u>
Taxeringsvärde byggnader, värdeår 2013 och 2014.	107 836 000	95 777 000
Taxeringsvärde mark:	38 312 000	29 034 000

Gö AKS LP

ers

Not 11 Finansiella anläggningstillgångar

	2019-12-31	2018-12-31
Andel i HSB Norr	500	500
Andel i HSB Vind Umeå	198 000	198 000
	<u>198 500</u>	<u>198 500</u>

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga kortfristiga fordringar		6 993
Avräkningskonto HSB Norr	4 706 203	4 559 189
Skattekonto	11 603	15 318
	<u>4 717 806</u>	<u>4 581 500</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	159 889	335 754
Fastighetsförsäkring	49 792	42 158
	<u>209 681</u>	<u>377 912</u>

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 574 132	1 080 132
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	492 000	494 000
Fondbehållning vid årets slut	<u>2 066 132</u>	<u>1 574 132</u>

G^u AKS LS Jv
ens

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Stadshypotek	2020-09-01	1,07	14 000 000	14 000 000
Stadshypotek	2022-09-01	1,01	11 715 045	11 863 505
Stadshypotek	2021-09-01	1,02	13 234 821	13 381 953
Stadshypotek	2022-03-01	0,93	13 844 000	14 955 000
Stadshypotek	2023-03-01	1,06	13 844 000	14 955 000
Totala skulder på bokslutsdagen			66 637 866	69 155 458
Nästa års amortering			-591 592	-295 592
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-2 366 368	-1 182 368
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			63 679 906	67 677 498
Totala skulder på bokslutsdagen			66 637 866	69 155 458
Avgår kortfristig del			-14 591 592	-30 205 592
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			52 046 274	38 949 866

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	591 592	295 592
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	14 000 000	29 910 000
	14 591 592	30 205 592

Not 17 Övriga skulder

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Momsskuld	36 666	-
	36 666	-

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Räntor	44 503	45 201
Förutbetalda avgifter/hyror	378 255	351 610
Övrigt	379 289	205 076
	802 047	601 887

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	74 540 000	74 540 000

Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	74 540 000	74 540 000
---	-------------------	-------------------

Eventalförpliktelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
-----------------------------	-------------	-------------

80 AKS LP

ers

Not 20 Årets resultat

	2019	2018
Årets resultat	203 139	395 123
Reservering till yttre underhållsfond	-492 000	-494 000
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	-288 861	-98 877

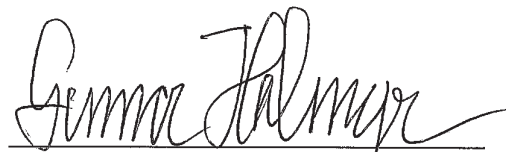
Anspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens underhållsplan.

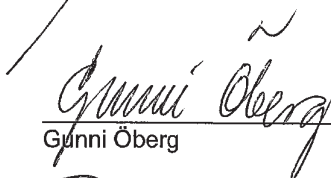
Gö AKS LS
ers

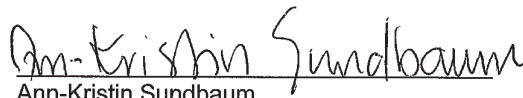
Underskrifter

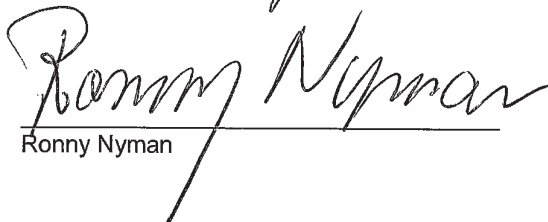
Umeå 2020-03-16

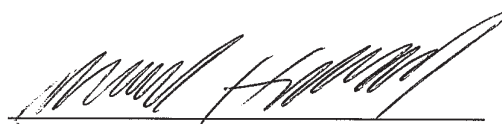

Leif Söderström


Gunnar Holmgren

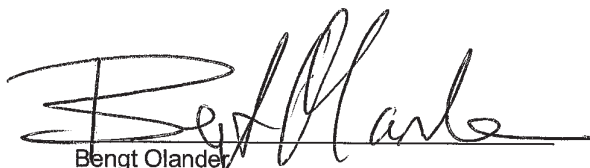

Gunni Öberg

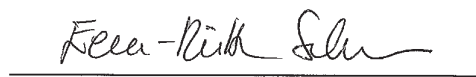

Ann-Kristin Sundbaum


Ronny Nyman


Mikael Hedlund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-08


Bengt Olander
Av föreningen vald revisor


Eeva-Riitta Salminen
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor


GÖ AKS LS

ÅRSREDOVISNING

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

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

Resultaträkningen

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

Balansräkningen

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

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

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Drift kostnader

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.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

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

Gö AKS LS dr
ens

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.

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 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. Skäda 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

Gö AKS HS el
ers

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 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.

Gö AKS LS

er
ers

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Utsikten 1 i Umeå, org.nr. 7696238190

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Utsikten 1 i Umeå för år 2019.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

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

W
GKS AKS KS

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 Utsikten 1 i Umeå för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Umeå den 8/11 2020

Eeva-Riitta Salminen
.....
Bengt Olander
.....

Eeva-Riitta Salminen

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Bengt Olander

Av föreningen vald revisor

GO AKS LP