



**HSB Brf Biologigränd i Umeå**

794000-3697

**2019-01-01 - 2019-12-31**



**HSB – där möjligheterna bor**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Biologigränd i Umeå, 794000-3697 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 1970 på fastigheten Licentiaten 1 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Biologigränd 1-51 i Umeå. Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m2
Lägenheter (bostadsrätt)	283	19 574
Lägenheter (hyresrätt)	67	3 587
Bostäder	350	23 161
Lokaler (hyresrätt)	2	105
Föreningen tillhandahåller parkering enligt följande;		
Varmgarage	60	
Kallgarage	60	
Carport	30	
Bilplatser	164	
MC-platser	6	
Summa	320	

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

#### Gjorda underhåll och investeringar

1996	Stambyte (underhållsspolning 2006 och 2015)	2016	Slutfört fullständig el-renovering i bostadsrätter och gemensamhetsutrymmen
2014	Rutstat upp varmgarage, förnyad värme- och ventilationsanläggning.	2016	Byte av samtliga köksfläktar
2014	Energieffektivisering i hus A och B (bio 1-6)	2016	Målning av golv och väggar i källargångar
2014	Ny utrustning i undercentraler (bio 6 och 49)	2016	Byte av vitvaror (kyl/frys) i samtliga hyresrätter
2014	Vindskydd vid uteplatser på de nedre gårdarna	2016	Större trädgårdsupprustning (bio 50-51)
2014	Målning av betongmurar vid entreér	2017	Energieffektivisering (bio 42 till 51)
2014	Cykelställ byggdes (två med tak, några utan tak)	2017	Byte av lägenhetsdörrar, montering postboxar
2014	Byte av spisar i hyreslägenheter	2017	Grävning för att förhindra vattenskadorna i lokaler
2014	Anläggning av uteplats vid bio 50 - R-gården	2017	Tagg-system för bokning av tvättstugorna
2015	Uppgradering el i samtliga lägenheter, trapphus och gemensamhetslokaler	2017	Upprustning av gymlokal med ljuddämpande åtgärder
		2017	Individuell mätning av elförbrukning infördes i oktober
		2018	Byte rökluckor, renovering tvättstugor inklusive maskinpark
		2019	Fortsatt renovering av tvättstugor. Uppfräschning av uteplats.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Pilträden på R-gården är förnygrade. Popplar längs föreningens taxi-gata är beskurna och samtliga vindskydd är utbytta under hösten 2019.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besikningen 2019-09-26. Vid besikningen framkom:  
Samtliga vindskydd behöver underhållas eller helt bytas ut. Detta hanns med under hösten 2019. Föreningen entréer måste renoveras, vilket planeras inför 2020. I övrigt är föreningen väl underhållen.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen inga större åtgärder förrän 2023 då planen är att byta fönster till en planerad kostnad av 21 miljoner, möjligen kan det ske något år tidigare.

Planerade åtgärder ska finansieras med en del av egna medel och resterande med nya lån.

Under året har föreningen investerat i nytt kodlås och taggar.

Årsavgifterna höjdes med 2% från och med 2019-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2019 och beslutat att höja årsavgifterna med 2%, samma höjning beslutades för lokaler/förråd, bilplatser, garage och carportar. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 575 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta 2019.

Årets avsättning till underhållsfond 3 541 000 kr överensstämmer med budgeten för 2019 och är i nivå med föreningens underhållsplan.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på administrationskostnaden.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Bertil Sawert	ordförande
Monica Granholm	vice ordförande
Elisabeth Olivius	sekreterare
Richard Dieser	ledamot
Jan Eirell	ledamot
Berit Paulinadotter	ledamot
Daniel Palmér	utsedd av HSB Norr

**Suppleanter**

Folke Lindström  
Jesper Lindkvist

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Bertil Sawert, Elisabeth Olivius och Jan Eirell samt bland suppleanterna Folke Lindström.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Bertil Sawert, Monica Granholm, Elisabeth Olivius och Per Sörlén, två i förening.

Revisorer har varit Pär Nyman med Anita Dreyer Pärkiömäki som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning har varit Ulla Öberg (sammankallande), Gunnar Dahlberg, Anna-Lisa Eriksson och Staffan Morin.

Elsy Nordström, har varit sammankallande, Roland Nydahl, Ulla Öberg, Daizy Bodén, Richard Dieser, Ulla Öberg, Geneth Tekeste, Jang Praisan och Ligaya Wikström. Fritidskommittén har under verksamhetsåret som vanligt varit aktiva vid föreningen gemensamma aktiviteter. Det gäller allt ifrån årsstämman, städ- och planteringskväll och de aktiviteter som gått av stapeln under 2019. Fritidskommittén har bl.a ansvarat för att ordna fika och tilltugg, kommittén organiserade bl.a. en våffeldag samt ordnat med adventsfika i december. Därutöver har kommittén ansvarat för inköp av material och utrustning samt skötsel av vår fritidslokal.

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktstämma har varit Monica Granholm samt Elisabeth Olivius, med Bertil Sawert som suppleant.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-05. Vid stämman deltog 42 medlemmar. Stämman beslutade med acklamation att anta nya anpassade normalstadgar 2011 version 5 i en första läsning.

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Dtakommunikation	Riksnät
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Umeå energi
Fjärrvärme	Umeå energi

#### **HSB Vind i Umeå Ek för**

HSB Brf Biologigränd äger 584 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 543 452 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 108,7 kg CO<sub>2</sub>e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 136 298 kg CO<sub>2</sub>e.

HSB Vind levererar föreningens el motsvarande 543 452 kWh av er totala elförbrukning, resterande förbrukning köps Umeå energi. Vind-el räknas som ett klimatsmart val och kan jämföras med den nordiska elmarknadens CO<sub>2</sub>e 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.

#### **Medlemsinformation**

Under året har 32 lägenhetsöverlåtelser skett. Föreningen hade vid årets slut 380 (372) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledningen 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.

#### **Förvaltningspolicy**

Styrelsen har ambitionen att på bästa sätt förvalta föreningens tillgångar. Ett led i detta är att försöka hålla en hög kunskapsnivå inom styrelsen både när det gäller praktiskt styrelsearbete som teknisk och ekonomisk kunskande. Styrelsens grundpolicy är att alla nyinvalda ledamöter skall delta i de förvaltningskurser som leds av HSB Norr. Styrelsen har ökat sin aktivitet i att förvaltat föreningens likvida medel. Vi har prövat att placera kapital i räntefonder med låg risk och detta har gett ett gott utfall. Styrelsen avser att fortsätta att titta på korta placeringsalternativ som tillgodoser behovet att hantera likvida medel som ger mer än ingen ränta eller mycket låg sådan. I den ekonomiska redovisningen nedan framgår detta under kapitaldelen.

#### **Miljöpolicy**

Föreningens målsättning att hålla en trovärdig miljöprofil innebär att varje enskilt beslut, så långt det är möjligt, skall vara såväl ekonomiskt som socialt och ekologiskt hållbar. Sedan 2005 har vi därför kontinuerligt investerat i åtgärder för att sänka våra el- och värmekostnader. År 2009 tecknade föreningen ett klimatavtal som i stora drag innebär att föreningen har som mål att minska utsläpp av koldioxidkvivalenter med 40 % från 2000 fram till 2023. Följande delmål är uppsatta; att till år 2012 minska med 10 procent, till år 2016 med 20 procent och till år

2020 med 30 procent. Så här långt visar beräkningarna att föreningen uppnått det första delmålet. Föreningen köper sedan 2010 enbart grön el.

Vi har rörelsestyrd belysning i entréer, trapphus och källargångar samt uppgraderat motorvärmare med timer. Vår utomhusbelysning är försedd med lågenergilampor.

Föreningens miljöarbete startade redan på 1990-talet och cirka 70 av våra lägenheter idag komposterar sina hushållssopor. Ambitionen att klara av en hög grad av källsortering ligger fast. Våra medlemmar skiljer ut organiskt köksavfall, hushållssopor, lysrör och glödlampor. Sopsorteringen har under åren gett föreningen avsevärt mindre mängd sopor vilket vi är mycket stolta över eftersom vi betalar per kilo sopor som forslas bort. Föreningens service att låta våra boende lämna grovsopor har även strukturerats upp med tydligare skyltning. Grovsoporna hämtas kontinuerligt av Umeå Returnmarknad.

#### Arbete med yttre grön miljö

Träd och planterade buskar har beskurits eller stammats upp så att grenar inte är i vägen för infart av exempelvis flyttbussar eller snötraktorer. På större träd har döda grenar tagits bort. Underhållsbeskrning sker kontinuerligt. Beskrning av träd med korrekta sågsnitt är nödvändig för att inte grenar skall flåka av och utgöra grogrund för skadesvampar som tar död på träden. Träd och gröna växter är värdefulla för vår trevnad och bidrar positivt till vår yttre estetiska boendemiljö.

#### Social miljö

Föreningen har som går att läsas under fritidskommitténs arbete starkt fokus på trivsel. Föreningen har dessutom under 2018 engagerat sig i ett projekt under namnet Vara Med tillsammans med HSB Norr. Tillsammans med UMEÅ BSKT och Frivilligcentralen har vi försökt rekrytera volontärer att stötta och nå ofrivilligt ensamma såväl i vår förening som i övriga Umeå. Vid årsstämman informerades stämmodeltagarna om projektet. Vi har under hösten delat ut informationsblad om detta projekt och fyllt på med en folder till alla hushåll i januari.

#### Kultur

I samband med kulturhuvudstadsåret 2014 fick styrelsen, med stämmans godkännande, möjlighet att använda medel för konst och utsmyckning av föreningens mark och byggnader. I ett samarbete med konsthögskolan här i Umeå resulterade detta i en installation/konstverk med namnet Bio 52, som är placerat på västra gaveln av hus A samma år. Stämman biföll även under 2015 och 2016 styrelsens förslag att utveckla denna idé. Samarbetet med konsthögskolan har fortsatt och resultatet av konstutsmyckningen, den 14 oktober invigs konstverket Transition Transmission vid kullen.

#### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	16 361	15 991	15 808	15 946	15 758
Resultat efter fin.poster i tkr	2 280	417	-5 824	-4 231	-1 543
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta*	575	564	575	582	571
Driftskostnad, kr/m2 totalyta**	461	427	426	411	390
Låneskuld, kr/m2 totalyta	1 512	1 547	1 581	1 616	1 648
Genomsnittlig ränta lån i %	0,99	0,98	1,22	1,53	1,75
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	537	455	461	897	1 003
Soliditet i %***	32,9	29,8	28,5	35,7	38,4
Sparande, kr/m2 totalyta****	213	226	202	145	

\* I bostadsyta ingår ytan för lägenheter med bostadsrätt

\*\* 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 35 185 669 kr. Under året har föreningen amorterat 806 636 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 44 år.

**Förändring i eget kapital**

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 026 700	10 584 021	5 996 758	389 307
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2019-06-05			389 306	-389 307
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-1 630 869	1 630 869	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		3 541 000	-3 541 000	
Årets resultat				2 190 328
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 026 700</b>	<b>12 494 152</b>	<b>4 475 933</b>	<b>2 190 328</b>

**Resultatdisposition**

	<i>Belopp i kr</i>
<b>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</b>	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	4 475 933
Årets resultat	2 190 328
<b>Totalt att disponera</b>	<b>6 666 261</b>

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

**Balanseras i ny räkning** **6 666 261**

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

## RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	16 360 531	15 984 377
Övriga rörelseintäkter	3	145 052	224 116
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>16 505 583</b>	<b>16 208 493</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-12 344 927	-13 677 349
Övriga externa kostnader	5	-217 533	-164 192
Personalkostnader	6	-588 970	-572 849
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 131 512	-1 129 097
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-14 282 942</b>	<b>-15 543 486</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 222 641</b>	<b>665 007</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från värdepapper som är anläggningstillgång	8	405 099	105 540
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	6 104	1 156
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-353 758	-355 132
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>57 445</b>	<b>-248 436</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 280 086</b>	<b>416 571</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 280 086</b>	<b>416 571</b>
Aktuell skatt		-89 758	-27 264
<b>Årets resultat</b>	11	<b>2 190 328</b>	<b>389 307</b>

## BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	47 361 202	48 182 417
Inventarier	13	287 040	307 749
		<u>47 648 242</u>	<u>48 490 166</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	14	10 400 749	7 068 273
		<u>10 400 749</u>	<u>7 068 273</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>58 048 991</u></b>	<b><u>55 558 439</u></b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		61 252	60 407
Övriga fordringar	15	2 152 284	65 650
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	302 146	523 924
		<u>2 515 682</u>	<u>649 981</u>
<i>Kassa och bank</i>		719 468	4 117 303
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>3 235 150</u></b>	<b><u>4 767 284</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>61 284 141</u></b>	<b><u>60 325 723</u></b>



## BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 026 700	1 026 700
Yttre underhållsfond	17	12 494 152	10 584 021
		<u>13 520 852</u>	<u>11 610 721</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 475 933	5 996 758
Årets resultat		2 190 328	389 307
		<u>6 666 261</u>	<u>6 386 065</u>
<b>Eget kapital vid räkenskapsårets slut</b>		<b>20 187 113</b>	<b>17 996 786</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	18,22	19 670 625	22 310 025
Övriga långfristiga skulder		24 400	24 800
		<u>19 695 025</u>	<u>22 334 825</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	15 515 044	13 682 280
Leverantörsskulder		1 760 789	1 941 880
Aktuell skatteskuld		115 740	35 636
Övriga skulder	20	2 044 840	1 908 736
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 965 590	2 425 580
		<u>21 402 003</u>	<u>19 994 112</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>61 284 141</b>	<b>60 325 723</b>

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 80-100 år och skrivs av i snitt med 1,38 % på anskaffningsvärdet.

### *Avskrivningar på inventarier*

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 10% 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 1 377 kr/lgh för 2019, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

### *Inkomstskatt*

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings 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 ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

**Not 2 Nettoomsättning**

	2019	2018
Avgifter	11 260 908	11 039 688
Hysesintäkter	4 723 448	4 587 305
Intäkter el	496 356	516 965
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	59 872	36 850
Intäkter gemensamhetsutrymmen	31 947	25 771
	<u>16 572 531</u>	<u>16 206 579</u>
<i>Avgår</i>		
Avsättning för fond för inre underhåll	-210 520	-210 520
Rabatter/Avdrag	-1 480	-11 682
	<u>16 360 531</u>	<u>15 984 377</u>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2019	2018
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	145 052	224 116
	<u>145 052</u>	<u>224 116</u>

**Not 4 Driftskostnader**

	2019	2018
Fastighetsskötsel	2 109 978	1 942 693
Snöröjning och halkbekämpning	366 831	311 478
Reparationer	797 129	586 036
Periodiskt underhåll	1 630 869	3 749 624
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	1 629 532	1 626 503
Uppvärmning	2 345 782	2 278 382
Vatten	942 421	778 432
Renhållning	351 848	321 504
Förvaltningskostnader	722 775	753 825
Försäkringar	293 586	270 745
Fastighetsskatt/avgift	515 570	497 960
Kommunikation och media		
Datakommunikation	424 803	321 980
Kabel-TV	213 803	238 187
	<u>12 344 927</u>	<u>13 677 349</u>

**Specificering periodiskt underhåll**

	2019	2018
Utfört underhåll bostäder	104 035	1 134 230
Utfört underhåll lokaler	578	7 125
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	952 692	583 108
Utfört underhåll installationer	67 735	1 774 978
Utfört underhåll mark	502 924	211 058
Utfört underhåll garage och parkering	2 905	39 125
	<u>1 630 869</u>	<u>3 749 624</u>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2019	2018
Förbrukningsmaterial och - inventarier (hyror, om de finns)	61 542	25 167
Telefon och porto mm	15 271	18 539
Resekostnader	472	
Risikkostnader	41 740	14 750
Bolagsverket, gåvor	1 200	1 873
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	97 308	103 863
	<u>217 533</u>	<u>164 192</u>

**Not 6 Personalkostnader**

	2019	2018
Vicevärd har varit Per Sörlén		
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	163 905	109 671
Bilersättning	11 040	11 040
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	6 133	6 240
Sociala kostnader förtroendevalda	34 206	26 602
	<u>215 284</u>	<u>153 553</u>
<i>Kostnader för löner</i>		
Löner för fastighetsskötsel	245 310	294 645
Sociala kostnader	77 435	88 278
Pensionskostnader	24 157	23 823
Försäkring/medlemskap Fastigo	6 623	6 688
Övriga personalkostnader	20 161	5 862
	<u>588 970</u>	<u>572 849</u>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2019	2018
Byggnader	1 110 803	1 108 388
Inventarier	20 709	20 709
	<u>1 131 512</u>	<u>1 129 097</u>

**Not 8 Intäkter från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar**

	2019	2018
Vinst vid försäljning av värdepapper	405 099	105 540
	<u>405 099</u>	<u>105 540</u>

**Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2019	2018
Övriga ränteintäkter	6 104	1 156
	<u>6 104</u>	<u>1 156</u>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2019	2018
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	352 426	355 055
Övriga finansiella kostnader	1 332	77
	<u>353 758</u>	<u>355 132</u>

**Not 11 Årets resultat**

	2019	2018
Årets resultat	2 190 328	389 307
Reservering till yttre underhållsfond	-3 541 000	-3 598 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	1 630 869	3 749 624
<b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b>	<u><b>280 197</b></u>	<u><b>540 931</b></u>

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

**Not 12 Byggnader och mark**

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	80 451 535	80 451 535
-Årets anskaffningar	289 588	
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<u>80 741 123</u>	<u>80 451 535</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-33 313 574	-32 205 186
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 110 803	-1 108 388
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<u>-34 424 377</u>	<u>-33 313 574</u>
Bokfört värde byggnader	46 316 746	47 137 961
Bokfört värde mark	1 044 456	1 044 456
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<u><b>47 361 202</b></u>	<u><b>48 182 417</b></u>
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1975):	205 324 000	190 302 000
Taxeringsvärde mark:	123 038 000	93 699 000

**Not 13 Inventarier**

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	786 522	786 522
-Nyanskaffningar		-
-Avyttringar och utrangeringar	-437 355	
	<u>349 167</u>	<u>786 522</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-478 773	-458 064
-Avyttringar och utrangeringar	437 355	
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-20 709	-20 709
	<u>-62 127</u>	<u>-478 773</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut*</b>	<u><b>287 040</b></u>	<u><b>307 749</b></u>

\*av utgående värde står konst för 142 080 kr.

**Not 14 Finansiella anläggningstillgångar**

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Andel i HSB Norr	500	500
Andel i HSB Vind Umeå	3 854 400	3 854 400
Nordea Stratega	6 545 849	3 213 373
Marknadsvärde: 6 742 383,53kr		
	<b>10 400 749</b>	<b>7 068 273</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Övriga kortfristiga fordringar	5 000	49 819
Avräkningskonto HSB Norr	2 147 284	
Skattekonto		15 831
	<b>2 152 284</b>	<b>65 650</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Förutbetalda kostnader	-	230 338
Fastighetsförsäkring	302 146	293 586
	<b>302 146</b>	<b>523 924</b>

**Not 17 Fond för yttre underhåll**

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Fondbehållning vid årets början	10 584 021	10 735 645
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	3 541 000	3 598 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-1 630 869	-3 749 624
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>12 494 152</b>	<b>10 584 021</b>

**Not 18 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Swedbank	2020-02-28	0,997%	6 014 059	6 078 555
Nordea	2021-09-27	0,7%	6 861 585	7 031 005
Nordea	2020-02-12	1,35%	3 212 745	3 312 745
Stadshypotek	2020-09-30	1,07%	5 780 100	5 914 100
Nordea	2022-12-21	1,07%	6 733 660	6 909 660
Nordea	2022-12-21	1,17%	6 583 520	6 746 240
Totala skulder på bokslutsdagen			<u>35 185 669</u>	<u>35 992 305</u>
Nästa års amortering			-806 636	-806 636
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			<u>-3 226 544</u>	<u>-3 226 544</u>
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			31 152 489	31 959 125
Totala skulder på bokslutsdagen			35 185 669	35 992 305
Avgår kortfristig del			<u>-15 515 044</u>	<u>-13 682 280</u>
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>19 670 625</b>	<b>22 310 025</b>

**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	806 636	806 636
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	14 708 408	12 875 644
	<u>15 515 044</u>	<u>13 682 280</u>

**Not 20 Övriga skulder**

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Inre fond	1 954 215	1 878 052
Personalens källskatt	3 838	5 179
Upplupna arbetsgivaravgifter	5 655	6 189
Momsskuld	4 537	4 618
Löneskatt	4 603	4 603
Övriga kortfristiga skulder	18 485	10 095
Skattekonto	53 507	
	<u>2 044 840</u>	<u>1 908 736</u>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Semesterlöneskuld	80 731	76 673
Räntor	7 506	4 109
Förutbetalda avgifter/hyror	1 159 756	1 162 162
Borevision	23 180	22 717
El	232 624	247 559
Fjärrvärme	298 947	310 393
V/A	55 735	-
Renhållning	26 554	-
Snöröjning	80 557	-
Övrigt	-	601 967
	<u>1 965 590</u>	<u>2 425 580</u>

**Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	<u>74 620 000</u>	<u>74 620 000</u>
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>74 620 000</b>	<b>74 620 000</b>
<b>Eventalförpliktelser</b>		
Fastigo	5968	5837



**Underskrifter**

Umeå 2020-.....-.....

\_\_\_\_\_  
Bertil Sawert

\_\_\_\_\_  
Monica Granholm

\_\_\_\_\_  
Elisabeth Olivius

\_\_\_\_\_  
Richard Dieser

\_\_\_\_\_  
Jan Eirell

\_\_\_\_\_  
Berit Paulinadotter

\_\_\_\_\_  
Daniel Palmér

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-.....-.....

\_\_\_\_\_  
Pär Nyman  
*Av föreningen vald revisor*

\_\_\_\_\_  
*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 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 skatteregler 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 förfallna årsavgifter mm genom panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

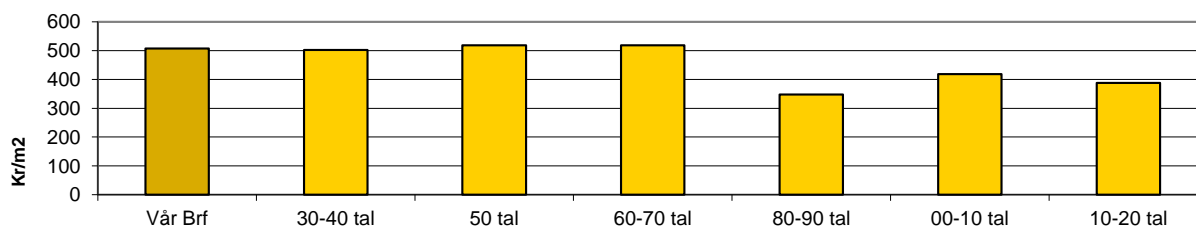
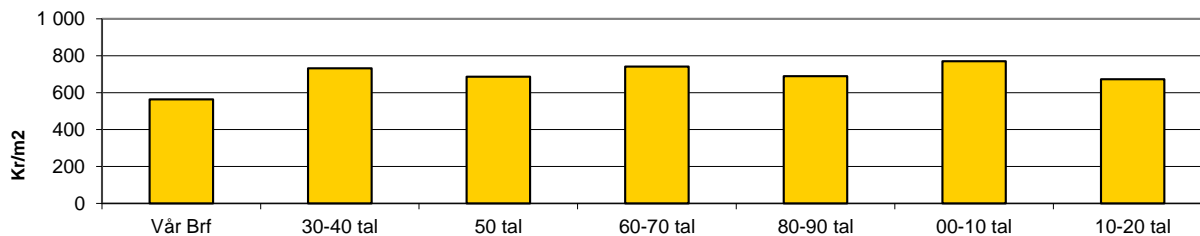
#### **Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?**

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.

**FÖRENINGSAKTA OCH NYCKELTALSJÄMFÖRELSE**

HSB - där möjligheterna bor

	Antal	Area (m <sup>2</sup> )		
Bostäder bostadsrätter	283	19 574	Byggnadsår	1970
Bostäder hyresrätter	67	3586	Byggbkostnad	
			Produktionskostnad	
Lokaler hyresrätter	26	177	Taxeringsvärde flerfamiljshus	
Garage	61			
Övriga bilplatser	179			
Carportar	1		Värdeår	1975
			Fastighetsbeteckning	Licentiaten 1

**Vår förening i jämförelse med alla Brf hos HSB Norr****Driftskostnad/m<sup>2</sup> år 2018****Årsavgift bostad/m<sup>2</sup> år 2018**

Nettoomsättning budgeterad med en höjning på 2 %, hyra för p-platser och garage oförändrade

**Låneskuld/m<sup>2</sup> år 2018**