



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Axtorp i Umeå
794000-0875

2020-01-01 - 2020-12-31



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Axtorp i Umeå, 794000-0875 får härmed avge årsredovisning för 2020.

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 1958 på fastigheten Kontrollen 4 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Axtorpsvägen 9, 11 och 13 i Umeå. Föreningens säte är Umeå kommun.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m ²
Bostäder	57	4 480
Lokaler	2	18
Lokaler (Hyresrätt)	2	130
Garageplatser	24	
Bilplatser med motorvärmare.	34	
Carportplatser	6	

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

Gjorda underhåll och investeringar

2013 Bytt inre källardörr, byggt ut lekpark, genomfört obligatorisk ventilationskontroll

2017 Renovering av balkonger, spolning avloppsstammar, energigenomgång

2018 Renovering och målning av balkonger, grundlig fasadbesiktning.

Mätning av radonhalt. Resultaten ligger långt under gränsvärden för lägenheter.

2019 Plåtinklädnad skorsten och tätning vippbultar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Påbörjad fasad-, tak- och ventilationsrenovering med rivning av befintlig fasad, ny isolering och ny fasad. Helt nytt ventilationssystem av märket SmartFront installeras. Renovering av tak samt byte av takbeläggning. Total kostnad ca 33 milj kr som beräknas ge god energibesparing och en bättre inomhusmiljö. Byte av 2 tvättmaskiner.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2020-10-22. Under besiktningen konstaterades fukt i källaren i hus 9 som visades bero på att dräneringspumpen var ur funktion.

Föreningen har fått uppskov med att utföra den obligatoriska ventilationskontrollen med anledning av pågående byte av ventilationsanläggning.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Under 2021 genomförs nya entrélösningar. Därefter läggs fokus på återställande av utemiljön och planering av framtida underhåll. Planerade åtgärder finansieras med både egna och lånade medel.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 3 % from 2020-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2021 och beslutat om 3% höjning av årsavgifterna. Årsavgifterna 2020 uppgick till i genomsnitt 596 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Pasi Mäkeläinen	ordförande
Håkan Johansson	vice ordförande
Erik Reinholdt	sekreterare
Ingrid Sandström	ledamot
Robert Gabrielsson	ledamot
Stefan Nilsson	utsedd av HSB Norr

Suppleanter

Fredrik Östman
Monica Norlund

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Håkan Johansson, Erik Reinholdt och Ingrid Sandström samt bland suppleanterna Fredrik Östman och Monica Norlund.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Pasi Mäkeläinen, Håkan Johansson, Erik Reinholdt och Ingrid Sandström, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Fabian Svanelind med Veronica Bourquin som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Carin Magnhagen (sammanställande) och Göran Sjöberg.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Ingrid Sandström samt Håkan Johansson som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-17. Vid stämman deltog 49 medlemmar.

Vid årsstämman tillämpades poströstning till följd av Covid-19.

Det inkom 6 motioner till årsstämman och behandlades enligt följande:

a) Fråga om åtgärder på föreningens hus (ventilation, fasader och tak)

Den av medlemmarna påkallade extra föreningsstämman kunde inte genomföras under våren. Enligt information som tidigare har gått ut till medlemmarna har de frågor som skulle behandlas vid extrastämman hänskjutits till den ordinarie stämman. En av dessa frågor återkallades.

Med anledning av den inkomna medlemsbegäran så behöver föreningsmedlemmarna ta ställning till: om tidigare beslut vid extrastämman 2020 02 18 (gällande pakettlösningen) ska upphävas och

om styrelsen ska låta en framtida stämman på nytt få ta ställning till ventilationssystemet Smart Front och entreprenörer/utemiljö. I samband med detta vill medlemmarna bakom skrivelsen att styrelsen också presenterar förslag på annan ventilationsåtgärd.

Bifall till den medlemsväckta begäran att upphäva tidigare stämmobeslut gällande paketlösningen och att medlemmarna vid en senare extrastämma ska få ta ställning till åtgärder rörande ventilation och entréer/utemiljö.

b) Förslag från medlem (motion) angående inskaffande av pallkragar

Stämman gav bifall till styrelsens förslag att bifalla motionen

c) Förslag från medlem (motion) angående byte av elinstallationer i källare

Stämman gav bifall till styrelsens förslag att avslå motionen

d) Förslag från medlem (motion) angående naturgranar

Stämman gav bifall till styrelsens förslag att avslå motionen

e) Förslag från medlem (motion) att omvandla affärslokal till hyreslägenheter

Stämman gav bifall till styrelsens förslag att avslå motionen

f) Förslag från medlem (motion) angående cykelrensning m.m.

Stämman gav bifall till styrelsens förslag att anse motionen besvarad

Extra föreningsstämma

Två extra stämmor har hållits under året.

2020-02-18 hölls en extrastämma med syfte att besluta om Paketlösning för byte av fasad, tak och nytt ventilationssystem samt nya entréer/utemiljö.

Stämman röstade nej till paketlösningen i sin helhet. 47st medlemmar deltog.

2020-09-29 hölls en extrastämma med syfte att besluta om av årsstämman till föreningsstämman hänskjuten fråga: Val av ventilationslösning för Brf Axtorps fastigheter Alt 1) Renovering av befintligt ventilationssystem Alt 2) Byte av ventilationssystem till Smart Front.

Stämman gav bifall till styrelsens förslag att anta alt 2. 35st medlemmar deltog på stämman.

Väsentliga avtal

Avtalstyp

Leverantör

Datakommunikation

Telenor

Kabel-TV

Tele2

Administration

HSB Norr

Fastighetsskötsel

Enbärsvägens Maskin & Fastighetsservice AB (EMFA)

El

Umeå Energi

Fjärrvärme

Umeå Energi

Försäkringar

Länsförsäkringar Västerbotten

Medlemsinformation

Under året har 7 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 83 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

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	3 236	3 151	3 076	3 038	3 017
Resultat efter finansiella poster	317	-54	-209	-612	254
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	596	579	567	559	553
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	443	451	430	422	
Låneskuld, kr/m2 totalyta	1 193	1 201	1 212	1 233	
Genomsnittlig ränta lån i %	1,15	1,16	1,21	1,37	1,97
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	987	972	837	787	
Soliditet i %*	43,6	50,3	51,3	51,2	53,9
Sparande, kr/m2 totalyta**	195	140	187		

* Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

** Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 519 369 kr. Under året har föreningen amorterat 37 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 149 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	160 345	937 540	4 496 224	829 337	-54 340
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-06-17				-54 340	54 340
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-98 058	98 058	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			171 000	-171 000	
Årets resultat					317 312
Vid årets slut	160 345	937 540	4 569 166	702 055	317 312

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	702 055
Årets resultat	317 312
Totalt att disponera	1 019 367

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	1 019 367
--------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 235 655	3 150 695
Övriga rörelseintäkter	3	54	500
		<u>3 235 709</u>	<u>3 151 195</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-2 052 476	-2 093 634
Underhåll	5	-98 058	-213 125
Övriga externa kostnader	6	-53 545	-215 381
Personalkostnader	7	-170 520	-139 288
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-487 765	-487 782
		<u>-2 862 364</u>	<u>-3 149 211</u>
Rörelseresultat		373 345	1 984
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	7 574	8 273
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-63 607	-64 597
		<u>-56 033</u>	<u>-56 324</u>
Resultat efter finansiella poster		317 312	-54 340
Resultat före skatt		317 312	-54 340
Årets resultat	16	317 312	-54 340

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	7 047 493	7 535 258
Pågående nyanläggningar och förskott	12	4 249 414	-
		<u>11 296 907</u>	<u>7 535 258</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för	13	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>11 297 407</u>	<u>7 535 758</u>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 183	-
Övriga fordringar	14	568	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	63 192	61 765
		<u>64 943</u>	<u>61 765</u>
<i>Kassa och bank</i>		3 985 662	5 059 240
Summa omsättningstillgångar		<u>4 050 605</u>	<u>5 121 005</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>15 348 012</u>	<u>12 656 763</u>

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		160 345	160 345
Upplåtelseavgift		937 540	937 540
Yttre underhållsfond	17	4 569 166	4 496 224
		<u>5 667 051</u>	<u>5 594 109</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		702 055	829 337
Årets resultat		317 312	-54 340
		<u>1 019 367</u>	<u>774 997</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		6 686 418	6 369 106
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	18,22	5 482 369	-
		<u>5 482 369</u>	<u>-</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	37 000	5 556 369
Leverantörsskulder		2 731 913	325 955
Aktuell skatteskuld		5 283	2 319
Övriga skulder	20	4 186	11 934
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	400 843	391 080
		<u>3 179 225</u>	<u>6 287 657</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 348 012	12 656 763

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2019 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 2,5% på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

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 slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 429 kr/lgh för 2020, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens

AMC
sall

fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Avgifter	2 670 453	2 592 804
Hysesintäkter	286 760	275 758
Intäkter el	176 916	187 656
Intäkter bredband	85 496	85 500
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	16 030	9 010
	3 235 655	3 150 728
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-	-33
	3 235 655	3 150 695

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	54	500
	54	500

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	263 083	275 139
Snöröjning och halkbekämpning	106 249	111 548
Reparationer	110 180	151 885
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	246 367	253 453
Uppvärmning	593 077	625 417
Vatten	223 434	196 359
Renhållning	70 489	70 043
Förvaltningskostnader	165 450	134 094
Försäkringar	32 811	32 240
Fastighetsskatt/avgift	97 023	95 313
Kommunikation och media		
Datakommunikation	85 500	85 499
Kabel-TV	58 813	57 404
Övriga driftskostnader		5 240
	2 052 476	2 093 634

Not 5 Periodisk underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll bostäder		81 875
Utfört underhåll installationer	98 058	
Utfört underhåll huskropp utvändigt		131 250
	98 058	213 125

Not 6 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Garageplatser extern, förbrukningsmtrl		1 869
Telefon och porto mm	649	
Riskkostnader	25 966	186 910
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	5 830	4 700
Förenings- och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	21 100	21 902
	53 545	215 381

AMC
msh

Not 7 Personalkostnader

2020

2019

Vicevärd under året har varit Margareta Åberg

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Kostnader för arvoden

Arvoden enligt stämmobeslut

97 861

70 500

Vicevärd

39 140

37 432

Bilersättningar

925

1 850

Revisionsarvode enligt stämmobeslut

3 700

3 600

Sociala kostnader förtroendevalda

26 896

24 132

168 522

137 514

Kostnader för löner

Sociala kostnader

248

199

Övriga personalkostnader

1 750

1 575

170 520

139 288

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

2020

2019

Byggnader

418 001

418 018

Markinventarier

69 764

69 764

487 765

487 782

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

2020

2019

Ränteintäkter transaktionskonto

7 440

Övriga ränteintäkter

134

8 273

7 574

8 273

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

2020

2019

Räntekostnader för fastighetsanknutna lån

63 531

64 537

Övriga finansiella kostnader

76

60

63 607

64 597

Not 11 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	20 151 169	20 185 977
-Årets utrangeringar	-332 344	-34 808
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	19 818 825	20 151 169
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-12 723 171	-12 270 197
-Årets utrangering	332 344	34 808
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-487 765	-487 782
Summa ackumulerade avskrivningar	-12 878 592	-12 723 171
Bokfört värde byggnader	6 940 233	7 427 998
Bokfört värde mark	107 260	107 260
Summa bokfört värde byggnader och mark	7 047 493	7 535 258
Taxeringsvärde byggnader: (värdeår 1958)	34 000 000	34 000 000
Taxeringsvärde lokaler: (värdeår 1958)	775 000	775 000
Taxeringsvärde mark byggnader:	26 000 000	26 000 000
Taxeringsvärde mark lokal:	782 000	782 000

Not 12 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Fasad-, tak- & ventilationsprojekt	4 249 414	
Redovisat värde vid årets slut	4 249 414	

Projektets totalkostnad beräknas till ca 33Mkr.

Not 13 Finansiella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Andel i HSB Norr	500	500
	500	500

Not 14 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	60	
Skattekonto	508	se not.20
	568	

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	14 251	14 251
Kabel TV	14 897	14 703
Fastighetsförsäkring	34 044	32 811
	63 192	61 765

Not 16 Årets resultat

	2020	2019
Årets resultat	317 312	-54 340
Reservering till yttre underhållsfond		-837 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	98 058	213 125
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	415 370	-678 215

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

Not 17 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Fondbehållning vid årets början	4 496 224	3 872 349
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	171 000	837 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-98 058	-213 125
Fondbehållning vid årets slut	4 569 166	4 496 224

Not 18 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Stadshypotek 246368	2022-09-30	0,6	3 505 750	3 542 750
Stadshypotek 244664	2025-03-30	1,13	2 013 619	2 013 619
Totala skulder på bokslutsdagen			5 519 369	5 556 369
Nästa års amortering			-37 000	-37 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-148 000	-148 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			5 334 369	5 371 369
Totala skulder på bokslutsdagen			5 519 369	5 556 369
Avgår kortfristig del			-37 000	-5 556 369
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			5 482 369	-

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	37 000	37 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår		5 519 369
	37 000	5 556 369

Not 20 Övriga skulder

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Personalens källskatt	3 123	2 943
Upplupna arbetsgivaravgifter	1 063	1 001
Övriga kortfristiga skulder	-	231
Skattekonto	Se not.14	7 759
	4 186	11 934

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

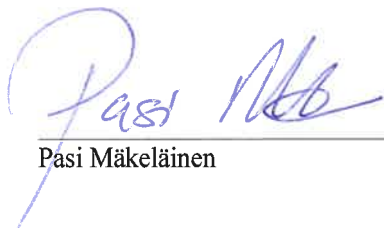
	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Förutbetalda avgifter/hyror	280 311	252 255
Borevision	9 300	9 412
El	28 119	27 370
Fjärrvärme	75 308	77 912
Renhållning	1 342	-
Snöröjning	6 463	24 131
	400 843	391 080

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	8 830 000	8 830 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	8 830 000	8 830 000
Eventalförpliktelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Underskrifter

Umeå 2021-06-03



Pasi Mäkeläinen



Håkan Johansson



Erik Reinholdt



Robert Gabrielsson



Ingrid Sandström



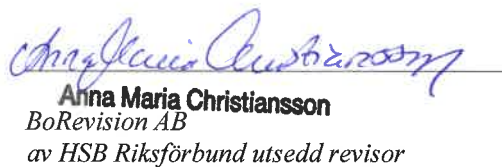
Stefan Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-06-10.



Fabian Svanelind

Av föreningen vald revisor



Anna Maria Christiansson

BoRevision AB

av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Axtorp i Umeå, org.nr. 7940000875

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Axtorp i Umeå för år 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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

Weller

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 Axtorp i Umeå för år 2020 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 10/6 2021

1/6 2021



Anna Maria Christiansson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Fabian Svanelind

Av föreningen vald revisor