



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Berghem i Umeå

794000-0867

2020-01-01 - 2020-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Berghem i Umeå, 794000-0867 får härmed avge årsredovisning för 2020.

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 1961 på fastigheten Skidbacken 6 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Axtorpsvägen 15, 17 och 19 i Umeå. Säte är Umeå kommun. På föreningens fastigheter finns 24 garage och 36 parkeringsplatser, varav 16 under tak.

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 m2
Bostadsrätt	57	4 479
Lokaler	6	64
Hyresrätter källare	4	118
	67	4 661
Garageplatser	24	
Bilplatser	36	

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

Gjorda underhåll och investeringar

2010 Fönsterbyte	2015 Bergvärmepump installerad, finjusterad och tas i bruk
2010 Takbyte	2017 Besiktning och spolning av avloppsstammar
2012 Byte av balkonger	2017 Målning av carport, soprum samt källarkorridorer
2014 Elrenovering	2018 Byggnation av fyra ungdomslägenheter
2014 Tvättstugerenovering samt byte av maskinpark	2019 Relining avloppsstammar
2015 Byte av frånluftsfläkt	2020 Fasad, ventilation, tak och entréer

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder.

Det planerade underhållet av föreningens hus uttjanta fasader har genomförts under året. Husen får nu en putsad luftad fasad som skall fungera i ytterligare 50 år. I samband med underhåll av fasaderna har ventilationssystemet åtgärdats så att föreningens hus nu har en balanserad ventilation som medför mindre drag, ger ett behagligt inomhusklimat och minskar energiförbrukningen väsentligt då ventilationssystemet tar vara på värmen i den utgående, förbrukade ventilationsluften.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2020-08-24. Då konstaterades att under rådande byggnadssituation bedömer styrelsen att fastighetsbesiktningen inte är meningsfull därav skjuts den upp till nästa år. 2021 när arbetet med underhåll av fasaderna, entréer och ventilation är genomfört och besiktigt sker uppföljning av underhållsplanen och besiktning av föreningens hus utifrån de nya förutsättningarna.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen följande större åtgärder:
- Avsluta fasadrenoveringen, puts och målning hus 15, iordningställande av grönytor och slutbesiktning. Åtgärder: värmecentral, optimering av energiförbrukning, byte av radiatorventiler samt termostätöverdelar i lägenheter, trapphus och källare.

Föreningen har under verksamhetsåret momsregistrerats då föreningen bedriver momspliktig försäljning av individuell mått och debiterad el.

Ekonomi

Under året uppgick årsavgifterna till i genomsnitt 686 kr/m² per bostadslägenhetsyta. Styrelsen har fastställt budgeten för 2021 och beslutat om en höjning av årsavgifterna med 4%.

Årets avsättning till underhållsfond 55 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad tar föreningen ut 500 kr i avgift av lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Anders Stenlund	ordförande
Ulf Figaro	vice ordförande
Ronnie Lundström	sekreterare
Svante Goding	ledamot
Bertil Sawert	utsedd av HSB Norr

Suppleanter

Lars-Erik Elemalm
Elisabet Edenwill
Karin Strömberg (avgick vid årsstämma)
Inger Risslén (avgick vid årsstämma)

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Ronnie Lundström, Svante Goding samt bland suppleanterna Lars-Erik Elemalm och Elisabet Edenwill.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Anders Stenlund, Ulf Figaro, Ronnie Lundström och Svante Goding, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Folke Engman med Karin Forsberg som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Staffan Grundberg (sammanställande), Karin Forsberg samt Ulrika Ingelström.

Studie- och fritidsverksamhet

Fritidskommittén har under året har bestått av Nina Zahroubane, Karin Figaro och Gudrun Sundström. På grund av den rådande situationen med byggmaterial, byggnadsställningar och Covid-19 ställdes vårstädningen med tillhörande samvaro och fika in. Buffén i samband med årsstämman samt Lucia/Julfest i fritidslokalen ställdes också in.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Anders Stenlund samt Ulf Figaro som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-14. Vid stämman deltog 13 medlemmar varav samtliga röstberättigade. Det hade inkommit en motion:

- Störningar i samband med privata renoveringar av egna lägenheter i fastigheten. Styrelsen har lämnat motionen obesvarad med en motivering som redovisas i årsredovisningen. Årsstämman beslutar att anse motionen besvarad.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	A3
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Umeå Energi
Fjärrvärme	Umeå Energi

Medlemsinformation

Under året har 6 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 81 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	3 709	3 529	3 277	3 221	3 294
Resultat efter fin.poster i tkr	164	539	136	278	415
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	686	660	647	634	634
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	387	435	505	421	432
Låneskuld, kr/m2 totalyta	9 599	2 828	2 868	2 251	2 286
Genomsnittlig ränta lån i %	1,0	0,6	0,3	0,3	0,8
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	621	610	596	577	636
Soliditet i %*	9,5	25,2	21,2	26,5	25,2
Sparande, kr/m2 totalyta**	183	248	146	225	-

* Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

** Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 44 738 773 kr. Under året har föreningen amorterat 440 380 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 101 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	163 595	2 841 770	1 182 571	538 771
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-06-14			538 771	-538 771
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-		
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		55 000	-55 000	
Årets resultat				163 765
Vid årets slut	163 595	2 896 770	1 666 342	163 765

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	1 666 342
Årets resultat	163 765
Totalt att disponera	1 830 107

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	1 830 107
--------------------------------	------------------

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	3 709 197	3 528 713
Övriga rörelseintäkter	3	6 495	8 239
		<u>3 715 692</u>	<u>3 536 952</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-1 802 703	-2 028 294
Övriga externa kostnader	5	-667 048	-67 514
Personalkostnader	6	-114 613	-201 953
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-690 239	-617 946
		<u>-3 274 603</u>	<u>-2 915 707</u>
Rörelseresultat		<u>441 089</u>	<u>621 245</u>
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	132	65
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-277 456	-82 539
		<u>-277 324</u>	<u>-82 474</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>163 765</u>	<u>538 771</u>
Resultat före skatt		<u>163 765</u>	<u>538 771</u>
Årets resultat	10	<u>163 765</u>	<u>538 771</u>

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	11,21	16 708 224	17 398 463
Pågående nyanläggningar och förskott	12	31 817 781	246 645
		<u>48 526 005</u>	<u>17 645 108</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>48 526 505</u>	<u>17 645 608</u>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 493	4 488
Aktuell skattefordran		-	5 606
Övriga fordringar	13	3 301	7 847
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	83 567	84 292
		<u>88 361</u>	<u>102 233</u>
<i>Kassa och bank</i>	15	2 914 317	1 014 198
Summa omsättningstillgångar		<u>3 002 678</u>	<u>1 116 431</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>51 529 183</u>	<u>18 762 039</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		163 595	163 595
Yttre underhållsfond	16	2 896 770	2 841 770
		<u>3 060 365</u>	<u>3 005 365</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 666 342	1 182 571
Årets resultat		163 765	538 771
		<u>1 830 107</u>	<u>1 721 342</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		4 890 472	4 726 707
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17,21	31 250 000	-
		<u>31 250 000</u>	<u>-</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	13 488 773	13 179 153
Leverantörsskulder		1 481 626	302 052
Aktuell skatteskuld		1 734	-
Övriga skulder	19	2 055	7 975
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	414 523	546 152
		<u>15 388 711</u>	<u>14 035 332</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 529 183	18 762 039

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 BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader och markanläggningar

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 15-70 år och sker i snitt med 2,4% 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 omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

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. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens 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	3 073 032	2 955 504
Hysesintäkter	424 475	344 713
Intäkter el*	98 499	122 681
Intäkter bredband	103 280	96 320
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	9 911	9 495
	<u>3 709 197</u>	<u>3 528 713</u>
<i>Avgår</i>	<u>-</u>	<u>-</u>
	3 709 197	3 528 713

*Fr.o.m. 2020-01-01 började föreningen ta ut moms på individuellt mätt och debiterad el. Föreningen har minskat debiteringen för el med motsvarande momspåslag.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	<u>6 495</u>	<u>8 239</u>
	6 495	8 239

Not 4 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	322 415	350 401
Snöröjning och halkbekämpning	116 578	145 407
Reparationer	90 613	227 372
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	264 846	268 745
Uppvärmning	292 730	337 738
Vatten	167 615	167 231
Renhållning	73 761	68 598
Förvaltningskostnader	157 698	165 681
Försäkring	58 447	54 355
Fastighetsskatt/avgift	95 069	87 729
Kommunikation och media		
Datakommunikation	92 485	85 425
Kabel-TV	<u>70 446</u>	<u>69 612</u>
	1 802 703	2 028 294

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsmtrl	-	11 357
Telefon och porto mm	7 371	5 736
Risikkostnader	638 037	26 133
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	540	3 188
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	<u>21 100</u>	<u>21 100</u>
	667 048	67 514

pa

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Vicevärd har varit Jari Prosi		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut *	55 497	111 300
Vicevärd	41 585	30 616
Bilersättningar	-	3 667
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	-	3 700
Sociala kostnader förtroendevalda	16 165	40 026
	<u>113 247</u>	<u>189 309</u>
<i>Kostnader för löner</i>		
Löner för fastighetsskötsel	-	3 200
Sociala kostnader	279	2 199
Pensionskostnader	200	200
Övriga personalkostnader	887	7 045
	<u>114 613</u>	<u>201 953</u>

*Årets arvoden avser endast halvår

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Byggnader	596 183	523 891
Markanläggningar	94 056	94 055
	<u>690 239</u>	<u>617 946</u>

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Övriga ränteintäkter	132	65
	<u>132</u>	<u>65</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	277 456	82 477
Övriga finansiella kostnader	-	62
	<u>277 456</u>	<u>82 539</u>

Not 10 Årets resultat

	2020	2019
Årets resultat	163 765	538 771
Reservering till yttre underhållsfond	-55 000	-66 000
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>108 765</u>	<u>472 771</u>

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

ma

Not 11 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	28 179 843	25 833 746
-Årets anskaffningar - justering källarlgh tidigare aktiverade	-	-63 611
-Årets anskaffningar - Relining/stamrenovering	-	2 409 708
-Årets utrangeringar	-	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	28 179 843	28 179 843
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-10 913 450	-10 295 504
-Årets utrangering	-	-
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-690 239	-617 946
Summa ackumulerade avskrivningar	-11 603 689	-10 913 450
Bokfört värde byggnader	16 576 154	17 266 393
Bokfört värde mark	132 070	132 070
Summa bokfört värde byggnader och mark	16 708 224	17 398 463
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1961):	38 399 000	36 533 000
Taxeringsvärde mark:	27 391 000	26 391 000

Not 12 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	246 645	1 069 024
Investering i Relining	-	-1 069 024
Investering i Fasad	31 571 136	246 645
Redovisat värde vid årets slut	31 817 781	246 645

Not 13 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Hifab felfakt tillhör Brf Bågen	-	7 500
Skattekonto	3 301	347
	3 301	7 847

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	59 368	58 447
Alltele	7 000	7 000
Com Hem Q1	15 778	17 611
Telia Q1	1 421	1 234
	83 567	84 292

Not 15 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bank	2 914 317	1 014 198
	2 914 317	1 014 198

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Fondbehållning vid årets början	2 841 770	2 775 770
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	55 000	66 000
Fondbehållning vid årets slut	2 896 770	2 841 770

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	Ränte konv. datum	Ränta	2020-12-31	2019-12-31
Nordea 39788875734	2020-11-16	0,74	-	4 393 040
Nordea 39788875742	2020-11-16	0,74	-	4 393 073
Nordea 39788875726	2020-11-16	0,76	-	4 393 040
Nordea 39788968244	2025-10-01	0,89	9 962 500	-
Nordea 39788968163	2025-02-19	0,80	9 887 500	-
Nordea 39798254902	2021-11-16	0,51	12 988 773	-
Nordea 39788968236	2026-04-15	1,07	11 900 000	-
Totala skulder på bokslutsdagen			44 738 773	13 179 153
Nästa års amortering			-690 380	-190 380
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-2 761 520	-
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			41 286 873	12 988 773
Totala skulder på bokslutsdagen			44 738 773	13 179 153
Avgår kortfristig del			-13 488 773	-13 179 153
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			31 250 000	-

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	690 380	190 380
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	12 798 393	12 988 773
	13 488 773	13 179 153

Not 19 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	1 005	5 152
Upplupna arbetsgivaravgifter	1 050	2 823
	2 055	7 975

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Lön	-	111 000
Sociala avgifter	-	30 000
Räntor	34 916	9 262
Förutbetalda avgifter/hyror	311 768	286 125
Borevision	9 400	9 400
El	29 606	27 890
Fjärrvärme	28 833	42 048
Snöröjning	-	30 427
	414 523	546 152

Y

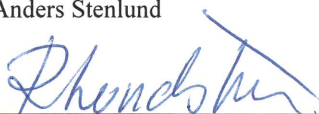
Not 21 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

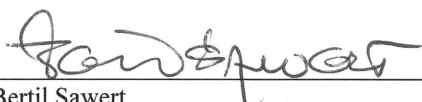
	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	<u>45 180 000</u>	<u>13 655 000</u>
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	45 180 000	13 655 000
<i>Eventualförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

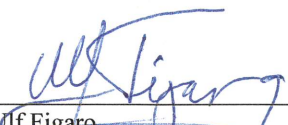
Underskrifter

Umeå 2021-05-18


Anders Stenlund

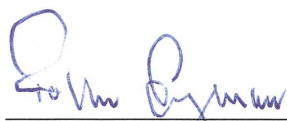

Ronnie Lundström

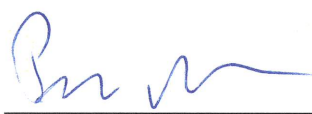

Bertil Sawert


Ulf Figaro


Svante Goding

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-27


Folke Engman
Av föreningen vald revisor


Pia Andersson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Berghem i Umeå, org.nr. 7940000867

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Berghem 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. Revisörernas 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

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 Berghem 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

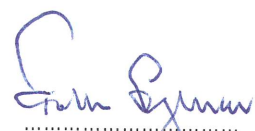
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 21 / 5 2021


Pia Andersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


Folke Engman
Av föreningen vald revisor

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 arvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar.

Måste man vara medlem i föreningen?

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet. Om man inte blir antagen som medlem i föreningen kan man få frågan prövad i hyresnämnden.

Ägare

Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har nyttjanderätt till lägenheten utan 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 föreningen 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.

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

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