



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Esplanaden i Umeå

794000-0958

2020-01-01 - 2020-12-31



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Esplanaden i Umeå, 794000-0958 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 1965 på fastigheten Minnet 19 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Rådhusplanaden 16 i Umeå. Säte är Umeå kommun.

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m2
Bostäder (bostadsrätt)	36	3 105
Lokaler (bostadsrätt)	5	649
Lokaler (hyresrätt)	4	687
		4 441

Föreningen har genom ett servitut tillgång till 43 parkeringsplatser, varav 34 avser garage.

Underhåll

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

Gjorda investeringar och underhåll

2016 Ventilationskanaler har rengjorts i 16A & 16B	2017 Relining av alla stammar 16A och 16B
2016 Målning av golv vid tvättstugor.	2017 Justering av värme i alla lägenheter
2016 Byte styrsystem fjärrvärme.	2018 Renoverat nedre delen av fasaden
2016 Byte av belysning i allmänna utrymmen till LED	2018 Byte av fönster vid butiker samt nya entréer
2016 Nytt torkskåp 16A och 16B.	2018 Installerat ett nytt elektroniskt passagesystem
2016 Montering av ledstång vid trapp baksida	2020 Renovering ingång baksida, inkl delar av tak och uthyrning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder och investeringar:

- OVK, elsanering affärslokaler
- Uppgradering av Hissar och service
- Dragit om elslingor terasser

Utöver detta har föreningen målat om och bytt portar till passagen mellan innergården och Rådhusplanaden intill Blå Aveny. Passagen har sedan inretts som cykelförråd och utrustats med elektroniskt låssystem. Eluttag har dessutom installerats för att kunna möta behoven för elcyklar.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes senast 2019-09-15.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Underhåll terasser och ammålning tvättstugor

Gemensamhetsanläggningen

Under 2017 beslutade Lantmäteriet, Umeå kommun, om gemensamhetsanläggning för gemensamma funktioner för bostadsrättsföreningarna Minnet, Bågen och Esplanaden. Beslutet överklagades av bostadsrättsföreningen Esplanaden och ärendet har därefter överförts till det statliga Lantmäteriet. Statliga Lantmäteriet har under 2019 kommit med sitt beslut men detta har överklagats av Esplanaden. Vid utgången av 2020 stod det klart med en ny samfällighetsförening som kommer heta Minnets samfällighetsförening.

Garaget

Garaget har enligt beslut från Lantmäteriet övergått till en gemensamhetsanläggning (GA) från september 2019. Denna GA är indelad i två stycken delar; en på taket som föreningen delar med Gula Villan och en inomhus som delas med Blå Aveny. BRF Esplanaden disponerar totalt 43 parkeringsplatser, 34 stycken inomhus samt 9 stycken på taket. Ett uppstartsmöte ska enligt beslutet från Lantmäteriet hållas för att säkerställa samfällighetens organisation och regler. Lantmäteriet har ansvar för genomförande av detta möte som ska hållas den 20 maj 2020. I och med övergången av garaget till en GA övergår äganderätten från Blå Aveny till den nybildade Samfälligheten. Blå Aveny har begärt ersättning för det, men BRF Esplanaden och Gula Villan hävdar att vårt servitut innebär att ingen ersättning ska utgå. Dessutom föreligger stora renoveringsbehov. En oberoende värderingsman ska tillsättas för detta uppdrag. Gula Villan överklagat denna tillsättning varför denna del i processen är vilande.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 481 kr/m² bostadslägenhetsyta. Styrelsen beslöt i samband med fastställandet av budget för 2021 att höja årsavgifterna med 3% från och med 2021-01-01.

Årets avsättning till underhållsfond 300000 kr överensstämmer med budget.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 4 650 kr/år av lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

		<i>Mandattid</i>
Jan-Olov Blom	ordförande	2021
Mattias Liljeblad	vice ordförande	2021
Lena Hellander	sekreterare	2021
Kenneth Hedberg	ledamot	2022
Margareta Ling	ledamot	2022
Lisa Markström	utsedd av HSB Norr	
Suppleanter		
Stina Degerfelt		2022
Johan Lundmark		2021

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Jan-Olov Blom, Mattias Liljeblad och Lena Hellander samt bland suppleanterna Johan Lundmark.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 19 protokollförda sammanträden inklusive extramöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Jan-Olov Blom, Mattias Liljeblad, Lena Hellander samt Nils-Åke Westerlund, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Ingela Wallrud med Harald Johansson som suppleant, valda av föreningen samt en

av HSB Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Maria Öhrling Andersson (sammankallande) samt Gunilla Hägglund Sjöström.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Jan-Olov Blom samt Mattias Liljeblad som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-06-08. På stämman deltog 32 personer, varav 8 närvarande fysiskt och resterande via poströstning.

Väsentliga avtal

Avtalstyp	Leverantör
Datakommunikation	ComHem
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Umeå Energi
Fjärrvärme	Umeå Energi

Vicevärd har under året varit Nils-Åke Westerlund.

HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Esplanaden äger 95 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 91 944 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 1 000 kWh per andel. Utfallet blev 967 kWh per andel (931 kWh). HSB Vinds elpris under 2020 var 56 öre/kWh exkl. energiskatt och moms. Priset baseras på gällande marknadspris (terminspris) sista kvartalet år 2019 och gällde som pris för 2020. Miljöbelastningen av bostadsrättsföreningens del av HSB Vinds produktion av vindel var totalt 18,4 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 31 059 kg CO₂e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 91 944 kWh av er totala elförbrukning, resterande förbrukning betalar ni till Umeå energi. Vind-el räknas som ett klimatsmart val och kan jämföras med den nordiska elmarknadens CO₂e utsläpp som under 2019 var 338 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 6 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 57 (57), varav HSB Norr utgör en. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet 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	3 127	3 227	3 115	3 122	2 894
Resultat efter fin.poster i tkr	-767	-129	417	-41	-177
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	481	472	463	450	443
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	558	503	413	456	429
Låneskuld, kr/m2 totalyta	1 330	1 355	1 175	631	649
Genomsnittlig ränta lån i %	1,00	0,81	0,70	0,67	0,89
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	133	107	75	64	71
Soliditet i %*	54,5	57,3	60,4	68,5	69,6
Sparande, kr/m2 totalyta**	-35	87	189	129	-

* Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

** Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 905 159 kr. Under året har föreningen amorterat 111 132 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 53 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	964 930	7 095 050	476 982	775 225	-129 455
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2019-06-03				-129 455	129 455
lanspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-187 670	187 670	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			300 000	-300 000	
Årets resultat					-767 402
Vid årets slut	964 930	7 095 050	589 312	533 440	-767 402

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	533 440
Årets resultat	-767 402
Totalt att disponera	-233 962

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **-233 962**

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	3 126 880	3 227 051
Övriga rörelseintäkter	3	52 705	17 472
		<u>3 179 585</u>	<u>3 244 523</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-2 476 549	-2 233 147
Underhåll	5	-187 670	-121 577
Övriga externa kostnader	6	-614 281	-407 107
Personalkostnader	7	-182 926	-184 881
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-426 354	-381 973
		<u>-3 887 780</u>	<u>-3 328 684</u>
Rörelseresultat		-708 195	-84 161
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	301	449
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-59 508	-45 743
		<u>-59 207</u>	<u>-45 294</u>
Resultat efter finansiella poster		-767 402	-129 455
Resultat före skatt		-767 402	-129 455
Årets resultat	11	-767 402	-129 455

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	12	14 010 443	13 980 738
		14 010 443	13 980 738
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	627 500	627 500
		627 500	627 500
Summa anläggningstillgångar		14 637 943	14 608 238
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 547	6 813
Aktuell skattefordran		4 087	5 959
Övriga fordringar	14	41 526	3 980
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	120 410	117 886
		171 570	134 638
Kassa och bank	16	622 644	1 288 209
Summa omsättningstillgångar		794 214	1 422 847
SUMMA TILLGÅNGAR		15 432 157	16 031 085

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		964 930	964 930
Upplåtelseavgift		7 095 050	7 095 050
Yttre underhållsfond	17	589 312	476 982
		<u>8 649 292</u>	<u>8 536 962</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		533 440	775 225
Årets resultat		-767 402	-129 455
		<u>-233 962</u>	<u>645 770</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		8 415 330	9 182 732
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18,22	882 000	891 000
Övriga långfristiga skulder		550	550
		<u>882 550</u>	<u>891 550</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	5 023 159	5 125 291
Leverantörsskulder		646 037	211 835
Övriga skulder	20	6 773	171 956
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	458 308	447 721
		<u>6 134 277</u>	<u>5 956 803</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 432 157	16 031 085

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).

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 1,9% 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 slutförfalldatum 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 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 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 inget skattemässigt underskott.

Yttre underhållsfond

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Avgifter	2 019 507	1 978 924
Hysesintäkter	880 024	990 881
Intäkter el	157 844	164 591
Intäkter bredband	76 000	79 400
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	9 218	8 605
Intäkter gemensamhetsutrymmen	30 481	4 650
	3 173 074	3 227 051
<i>Avgår</i>		
Avgiftsbortfall	-	-
Rabatter/Avdrag	-46 194	-
	3 126 880	3 227 051

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Lönebidrag och företagsstöd	23 094	-
Bonus, fakturerade kostnader mm	23 816	4 500
Försäkringsersättningar	5 795	12 972
	52 705	17 472

Not 4 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	461 739	615 330
Snöröjning och halkbekämpning		29 511
Reparationer	673 444	184 922
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	189 946	178 918
Uppvärmning	580 496	572 904
Vatten	101 504	122 995
Förvaltningskostnader	175 727	142 447
Försäkring	48 571	45 347
Fastighetsskatt/avgift	161 254	159 382
Kommunikation och media		
Datakommunikation	39 327	115 479
Kabel-TV	44 541	65 912
	2 476 549	2 233 147

Not 5 Periodisk underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll bostäder (ventilationsservice, OVK samt snörasskydd)	12 500	
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen		7 188
Utfört underhåll installationer (OVK, ventilationsfilter, bel. förråd)	103 954	85 653
Utfört underhåll huskropp utvändigt	71 216	17 073
Utfört underhåll mark		11 663
	187 670	121 577

Not 6 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Garageplatser extern, förbrukningsmtrl mm	204 903	221 935
Telefon och porto mm	7 326	5 835
Kundförlust (Intäkt hyreslokal)	64 126	
Bank- och riskkostnader	44 793	4 575
Avgifter för juridiska åtgärder	143 851	126 322
Förlikning med Hud.nu avseende vattenskada	125 000	
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	7 982	1 966
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	16 300	33 326
	614 281	393 959

Not 7 Personalkostnader

	2020	2019
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	106 288	110 284
Vicevärd	30 480	30 480
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 700	3 700
Sociala kostnader förtroendevalda	30 636	32 477
	171 104	176 941
<i>Kostnader för löner</i>		
Sociala kostnader	943	
Pensionskostnader	200	200
Övriga personalkostnader	10 679	7 740
	182 926	184 881

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Byggnader	426 354	381 973
	426 354	381 973

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter Collector	93	97
Övriga ränteintäkter	208	352
	301	449

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	59 508	45 559
Övriga finansiella kostnader		184
	59 508	45 743

Not 11 Årets resultat

	2020	2019
Årets resultat	-767 402	-129 455
Reservering till yttre underhållsfond	-300 000	-267 000
lanspråktagande av yttre underhållsfond	187 670	121 576
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	-879 732	-274 879

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

Not 12 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	19 979 847	18 305 117
-Årets anskaffning (balkonger)	456 059	1 187 500
-Årets anskaffning (ventilation kampsportslokal)		326 340
-Årets anskaffning (portar och kortläsare innergård)		177 375
-Årets utrangeringar		-16 483
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	20 435 906	19 979 849
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-6 418 525	-6 039 889
-Årets utrangering		3 335
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-426 354	-381 973
Summa ackumulerade avskrivningar	-6 844 879	-6 418 527
Bokfört värde byggnader	13 591 027	13 561 322
Bokfört värde mark	419 416	419 416
Summa bokfört värde byggnader och mark	14 010 443	13 980 738
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1965):	33 400 000	33 400 000
Taxeringsvärde mark:	23 581 000	23 581 000

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Andel i HSB Norr	500	500
Andel i HSB Vind Umeå	627 000	627 000
	627 500	627 500

Not 14 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	37 546	
Skattekonto	3 980	3 980
	41 526	3 980

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	49 226	48 378
Förutbetalda kostnader	71 184	69 508
	120 410	117 886

Not 16 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Collector Bank	12 976	12 883
Nordea	609 668	1 275 326
	622 644	1 288 209

Not 17 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Fondbehållning vid årets början	476 982	331 558
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	300 000	267 000
lanspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-187 670	-121 576
Fondbehållning vid årets slut	589 312	476 982

Not 18 Skulder till kreditinstitut

	Ränte konv. datum	Ränta	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek 605795	2021-06-29	0,60	2 442 800	2 467 600
Nordea 39788576710	2021-03-29	0,91	1 610 000	1 650 000
Swedbank 2650616482	2021-04-27	1,35	961 359	998 691
Stadshypotek 623202	2024-10-30	0,92	891 000	900 000
Totala skulder på bokslutsdagen			5 905 159	6 016 291
Nästa års amortering			-111 132	-111 132
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-444 528	-408 528
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			5 349 499	5 496 631
Totala skulder på bokslutsdagen			5 905 159	6 016 291
Avgår kortfristig del			-5 023 159	-5 125 291
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			882 000	891 000

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	9 000	111 132
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	5 014 159	5 014 159
	5 023 159	5 125 291

Not 20 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	888	887
Upplupna arbetsgivaravgifter	338	338
Övriga kortfristiga skulder	5 547	170 731
	6 773	171 956

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntor	1 903	2 314
Förutbetalda avgifter/hyror	298 599	284 833
Borevision	9 700	9 412
El	32 631	28 183
Fjärrvärme	67 982	70 475
Vatten	2 049	1 460
Övrigt	45 444	51 044
	458 308	447 721

Not 22 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	8 576 200	8 576 200
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	8 576 200	8 576 200

Eventualförpliktelser

Inga

Inga

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

HSB Bostadsrättsförening Esplanaden i Umeå har efter en förlikning i Umeå Tingsrätt 2020-01-09 dömts att betala 125 000 kr i skadestånd till Neftys i Umeå AB. Beloppet har erlagts i sin helhet per 2020-01-20.

Underskrifter

Umeå 2021-05-18



Jan-Olov Blom



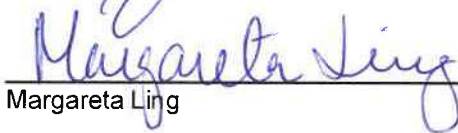
Mattias Liljeblad



Lena Hellander



Kenneth Hedberg



Margareta Ling



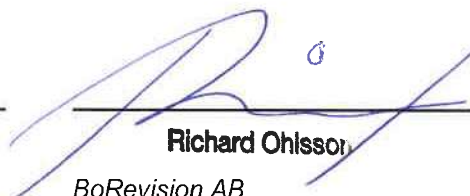
Lisa Markström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-21.



Ingela Wallrud

Av föreningen vald revisor



Richard Ohlsson

BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Esplanaden i Umeå, org.nr. 7940000958

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Esplanaden 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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. Risker 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 Esplanaden 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 tryggsätt.

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.

Hörnefors den 18/5 2021


Richard Ohlsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor
210521


Ingela Wallrud

Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING

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

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

Resultaträkningen

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

Balansräkningen

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

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

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar).

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, tex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långfristiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årligen avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhålla lån. Detta sker genom ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen., förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar(bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När du köper en bostadsrätt blir du indirekt delägare i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

En äkta bostadsrättsförening (sk privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder (i förekommande fall lokaler) i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (sk oäkta bostadsföretag) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag. En förenklad beskrivning av skattereglerna i ett privatbostadsföretag är att det endast beskattas för resultat som inte hör till fastigheten. Övriga inkomster och utgifter beskattas inte. Medlemmarna i privatbostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten. Ett oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter medlemmarna i ett oäkta bostadsföretag beskattas för hyresförmån av att bo i fastigheten. För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive oäkta bostadsföretag och deras respektive medlemmar hänvisas till Skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar".

Vad är en bostadsrätt?

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan 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 tidsbegränsning. Bostadsrätten kan överlätas eller säljas.

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta organ. Här ska bl.a beslutas fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen. Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka olika frågor styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman. Den valda styrelsen ansvarar sedan för skötseln av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.

I din lägenhet avgör du om och det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

Hur fungerar ekonomin?

En bostadsrättsförening ska själv betala sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi. Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmarnas intresse - framförallt de ekonomiska - på bästa sätt. En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration mm.

Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?

Det finns inga arvodesnivåer som kan sägas vara normala. Alltifrån inget arvode alls till relativt höga belopp förekommer. Det är ansvarsfullt att vara styrelseledamot men också givande. Lagen säger inget om arvodering, men i stadgarna finns oftast en bestämmelse om arvode ska fattas av ordinarie föreningsstämma.

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer avgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.

Drabbas alla andra i föreningen om någon inte har råd att betala sina kostnader?

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningen kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse att föreningens ekonomi sköts på så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningen medlemmar väljer. En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli vräkt. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna årsavgifter mm genom panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas i överlåtelseavtalet; vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses och priset. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under