



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Hede i Umeå

794000-0891

2020-01-01 - 2020-12-31



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Hede i Umeå, 794000-0891 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 1954 respektive 1957 på fastigheten Kraften 9 och Kraften 11 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Rådhusplanaden 15 och 17 i Umeå Säte är Umeå kommun.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter samt momenten styrelseansvar och försäkring mot ohyra.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
Lägenheter (bostadsrätt)	107	8 055
Lokaler (bostadsrätt)	38	3 390
Lokaler (hyresrätt)	15	557
		<hr/>
		12 002
Garage	5	
Parkeringsplatser med tak	11	
Parkeringsplatser utan tak	10	
Parkeringsplatser i kulvert	7	

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

Gjorda underhåll och investeringar

2014 Fortsatt energiöversyn	2016 Klätt in hissdörrarna med rostfri plåt
2014 Utbyte av radiatorventiler och termostater	2016 Kompletterat Mekkas ventilationssystem
2015 Renovering av tre balkonger	2017 Renoverat återstående femton balkonger
2015 Injustering av värmesystemet	2018 Ombyggnation av lokal till fritidslokal
2015 Ombyggnad av lokal till två BRF-lgh	2018 Renovering av pumpgröp i UC
2016 Renoverat nio balkonger	2018 Nytt ventilationsaggregat till Mekka
2016 Separerat värmekretsar för bostäder och vent.	2018 Ombyggnation av lokal för Texas Longhorn
2016 Installerat luft- och partikelfilter	2018 Tätskiktsbyte av butikstaken
	2020 Ombyggnad lokal till cykelförråd

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen i maj 2020. Då konstaterades ett behov av fasadåtgärder.

Styrelsen uppdaterar årligen sin underhållsplan.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Asfalt garageplan och fasadåtgärder

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 634 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2020 upprättade budgeten visade att föreningen kunde fortsätta med oförändrade avgifter och styrelsen beslöt att behålla årsavgifterna oförändrade under 2020.

Årets avsättning till underhållsfond 357000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 10% av prisbasbeloppet /år av lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Håkan Ottosson	ordförande, utsedd av HSB Norr
Maja Mörk	vice ordförande
Monica Lindström	sekreterare
Monica Sandgren	vice sekreterare
George Wallén	ledamot
Håkan Nilsson	ledamot
Mats Olofsson	ledamot
Liselott Öhman	suppleant
Christer Norman	suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Håkan Ottosson, Monica Lindström, Monica Sandgren och George Wallén.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Håkan Ottosson, Maja Mörk, Monica Lindström och Leif Gustafson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Peder Hellman med Wigert Sjöberg som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Lennart Persson (sammankallande), Sten Öberg samt Matts Mårtensson.

Studie och fritidsverksamhet

Föreningens fritidskommitté arrangerar löpande trivsellarangemang för medlemmar i föreningen. Under året har Anitha Walter varit sammankallande för kommittén. Verksamheten har under året varit mycket begränsad på grund av pandemin.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Leif Gustafson samt Maja Mörk som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-05-27. På stämman deltog 15 medlemmar.

Under föreningsstämman inkom följande motioner:

1. Tak över balkonger på våning 5 - Stämman biföll motionen

Väsentliga avtal

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

Vicevärd i föreningen har varit Leif Gustafson.

HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Hede äger 42 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 40 649 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 8,1 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 13 731 kg CO₂e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 40 649 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 19 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 163 (161), 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.

Styrelsen har ambitionen att se över hemsidan och skapa policydokument för ett antal frågor som behöver ett konsekvent handlande från föreningens sida.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	9 303	9 312	9 291	9 271	9 278
Resultat efter fin.poster i tkr	1 259	1 827	1 739	2 262	1 058
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	634	634	634	634	610
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	415	387	388	390	454
Låneskuld, kr/m2 totalyta	3 058	3 131	3 204	3 277	3 267
Genomsnittlig ränta lån i %	1,0	0,9	0,8	0,7	0,9
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	212	189	171	122	35
Soliditet i %*	43,9	42,4	39,8	37,7	35,3
Sparande, kr/m2 totalyta**	255	300	323	330	-

* 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 36 962 206 kr. Under året har föreningen amorterat 893 924 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 41 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	520 842	18 738 344	2 289 491	5 732 937	1 817 177
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-05-27				1 817 176	-1 817 177
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-77 888	77 888	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			356 999	-356 999	
Årets resultat					1 250 025
Vid årets slut	520 842	18 738 344	2 568 602	7 271 002	1 250 025

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	7 271 002
Årets resultat	1 250 025
Totalt att disponera	8 521 027

Belopp i kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **8 521 027**

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	9 302 731	9 311 742
Övriga rörelseintäkter	3	157 322	65 921
		<u>9 460 053</u>	<u>9 377 663</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-5 022 449	-4 701 055
Underhåll	5	-77 888	-99 879
Övriga externa kostnader	6	-574 029	-308 134
Personalkostnader	7	-419 925	-409 946
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 750 946	-1 706 998
		<u>-7 845 236</u>	<u>-7 226 012</u>
Rörelseresultat		1 614 817	2 151 651
Finansiella poster			
Resultat från värdepapper som är anläggningstillgång		-	15 692
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 211	3 445
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-361 140	-343 529
		<u>-355 929</u>	<u>-324 392</u>
Resultat efter finansiella poster		1 258 888	1 827 259
Resultat före skatt		1 258 888	1 827 259
Aktuell skatt		-8 863	-10 082
Årets resultat	10	1 250 025	1 817 177

AMC
JMU

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	53 320 862	53 652 635
Pågående nyanläggningar och förskott	12	44 795	487 195
		<u>53 365 657</u>	<u>54 139 830</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	11 527 133	10 089 404
		<u>11 527 133</u>	<u>10 089 404</u>
Summa anläggningstillgångar		64 892 790	64 229 234
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Varulager</i>			
Bostadsrätter i lager		150 000	150 000
		<u>150 000</u>	<u>150 000</u>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		165 426	18 114
Övriga fordringar	14	140 860	73 448
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	290 400	314 263
		<u>596 686</u>	<u>405 825</u>
<i>Kassa och bank</i>		3 557 197	3 870 390
Summa omsättningstillgångar		4 303 883	4 426 215
SUMMA TILLGÅNGAR		69 196 673	68 655 449

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		520 842	520 842
Upplåtelseavgift		18 738 344	18 738 344
Yttre underhållsfond	16	2 568 602	2 289 491
		<u>21 827 788</u>	<u>21 548 677</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 271 002	5 732 937
Årets resultat		1 250 025	1 817 177
		<u>8 521 027</u>	<u>7 550 114</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		30 348 815	29 098 791
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17,21	15 640 350	36 962 206
Övriga långfristiga skulder		14 750	12 750
		<u>15 655 100</u>	<u>36 974 956</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	21 321 856	893 924
Leverantörsskulder		625 961	573 572
Aktuell skatteskuld		27 945	21 855
Övriga skulder	19	120 025	4 496
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 096 971	1 087 855
		<u>23 192 758</u>	<u>2 581 702</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 196 673	68 655 449

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 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.

Intäkteredovisning

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 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	9 037 252	9 058 320
Hysesintäkter	395 367	392 149
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	33 758	25 270
Intäkter gemensamhetsutrymmen	12 550	16 688
	<u>9 478 927</u>	<u>9 492 427</u>
<i>Avgår</i>		
Avgiftsbortfall	-176 196	-180 685
	<u>9 302 731</u>	<u>9 311 742</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	157 322	65 921
	<u>157 322</u>	<u>65 921</u>

Not 4 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	579 326	551 181
Snöröjning och halkbekämpning	72 684	138 667
Reparationer	1 056 660	671 841
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	275 033	275 636
Uppvärmning	1 030 524	1 200 551
Vatten	389 947	375 810
Renhållning	240 687	211 903
Förvaltningskostnader	285 861	288 418
Försäkring	113 383	62 447
Fastighetsskatt/avgift	498 703	493 139
Kommunikation och media		
Datakommunikation	150 019	184 418
Kabel-TV	224 756	220 535
Övriga driftskostnader	104 866	26 509
	<u>5 022 449</u>	<u>4 701 055</u>

Not 5 Periodisk underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen		110
Utfört underhåll installationer	77 888	99 769
	<u>77 888</u>	<u>99 879</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsmtrl, förbrukningsinv mm	65 612	45 249
Telefon och porto mm	13 564	11 482
Risikkostnader	248 779	174 422
Köp av bostadsrättslokal för omvandling cykelförråd	174 000	
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	21 201	17 516
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	50 873	59 465
	<u>574 029</u>	<u>308 134</u>

Not 7 Personalkostnader

	2020	2019
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	186 083	185 017
Vicevärd	155 000	142 000
Bilersättningar	1 050	
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	4 800	4 700
Sociala kostnader förtroendevalda	62 464	68 465
	<u>409 397</u>	<u>400 182</u>
 <i>Kostnader för löner</i>		
Sociala kostnader	184	
Pensionskostnader	200	200
Övriga personalkostnader	10 144	9 564
	<u>419 925</u>	<u>409 946</u>

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Byggnader	1 732 388	1 701 941
Inventarier		5 057
Markanläggningar	18 558	
	<u>1 750 946</u>	<u>1 706 998</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	361 133	344 348
Övriga finansiella kostnader	7	-819
	<u>361 140</u>	<u>343 529</u>

Not 10 Årets resultat

	2020	2019
Årets resultat	1 250 025	1 817 177
Reservering till yttre underhållsfond	-357 000	-320 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	77 888	99 879
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>970 913</u>	<u>1 597 056</u>

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

Not 11 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	91 516 101	91 516 103
-Årets anskaffningar		-
Cykelförråd	810 265	
Ventilation verksamhetslokaler	782 908	
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	93 109 274	91 516 103
<i>Ackumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-39 202 066	-32 296 461
-Omklassificering		-5 203 663
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 750 946	-1 701 941
Summa ackumulerade avskrivningar	-40 953 012	-39 202 065
Bokfört värde byggnader	52 156 262	52 314 038
Bokfört värde mark	1 338 600	1 338 600
Summa bokfört värde byggnader och mark	53 494 862	53 652 638
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1954/1981)	102 639 000	102 639 000
Taxeringsvärde mark:	59 541 000	59 541 000

Not 12 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	487 195	
Omklassificering	-487 195	-
Ventilation lokal 7022		487 195
Projektering Tak över balkong	44 795	
Redovisat värde vid årets slut	44 795	487 195

Not 13 Finansiella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Andel i HSB Norr	500	500
Andel i HSB Vind Umeå	277 200	277 200
Stratega 10	3 937 302	3 434 096
Stratega 30	7 312 131	6 377 608
	11 527 133	10 089 404
Marknadsvärde Stratega 10	4 193 973	3 602 084
Marknadsvärde Stratega 30	8 109 679	7 002 074

Not 14 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	59 219	
Skattekonto	81 641	73 448
	140 860	73 448

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	28 878	
Kabel TV	56 467	
VA	32 041	
Fastighetsförsäkring	90 212	83 610
Förutbetalda kostnader	0	157 886
Förskottsbelagd moms	82 802	72 767
	290 400	314 263

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Fondbehållning vid årets början	2 289 491	2 069 370
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	357 000	320 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-77 889	-99 879
Fondbehållning vid årets slut	2 568 602	2 289 491

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2020-12-31	2019-12-31
Nordea 39788888674	2021-03-15	0,82	4 771 531	4 878 755
Nordea 39788803814	2021-11-17	1,05	16 150 325	16 537 025
Nordea 39788943616	2024-12-18	0,95	16 040 350	16 440 350
Totala skulder på bokslutsdagen			36 962 206	37 856 130
Nästa års amortering			-893 924	-893 924
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-3 575 696	-3 575 696
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			32 492 586	33 386 510
Totala skulder på bokslutsdagen			36 962 206	37 856 130
Avgår kortfristig del			-21 321 856	-893 924
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			15 640 350	36 962 206

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	893 924	893 924
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	20 427 932	-
	<u>21 321 856</u>	<u>893 924</u>

Not 19 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	4 545	3 045
Upplupna arbetsgivaravgifter	1 547	1 036
Momsskuld	105 740	415
Övriga kortfristiga skulder	8 193	-
	<u>120 025</u>	<u>4 496</u>

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntor	23 105	23 940
Förutbetalda avgifter/hyror	884 352	820 029
Borevision	12 400	11 853
El	43 061	63 521
Fjärrvärme	134 053	146 466
Snöröjning	-	22 045
	<u>1 096 971</u>	<u>1 087 855</u>

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	50 288 400	50 288 400
Skriftliga pantbrev	670 000	670 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	<u>50 958 400</u>	<u>50 958 400</u>
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Underskrifter

Umeå 2021-03-24



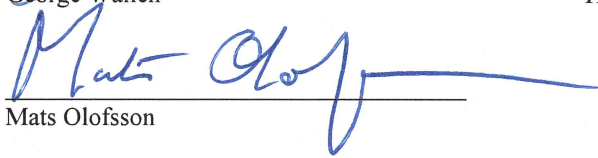
Håkan Ottosson



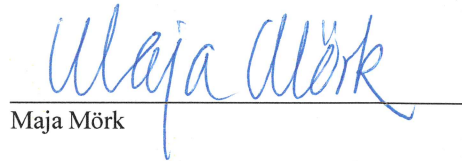
Monica Lindström



George Wallén



Mats Olofsson



Maja Mörk

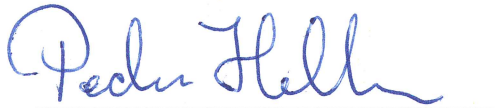


Monica Sandgren



Håkan Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-31.



Peder Hellman

Av föreningen vald revisor



Anna Maria Christiansson

BoRevision AB

av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Hede i Umeå, org.nr. 7940000891

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Hede 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 revisionsssed 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 uppger, 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Hede 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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 revisionsssed 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.

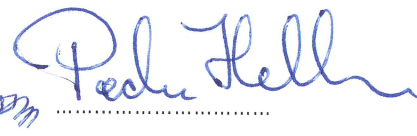
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 31 3 2021



Anna Maria Sjömansson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Peder Hellman

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 erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska 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 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 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 sköt 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 förutsättningarna att det står i stadgarna. Vem som ska betala överlåtelseavgiften framgår av föreningens stadgar.