



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Skidbacken i Umeå

794000-0750

2020-01-01 - 2020-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Skidbacken i Umeå, 794000-0750 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.

Bostadsrättsföreningen äger fastigheterna Skidbacken 7 och Skidbacken 8 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheterna byggdes 1964. Föreningens säte är Umeå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1 229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Västerbotten.

Föreningens lägenheter och lokaler fördelar sig enligt följande:	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
Lägenheter (bostadsrätter)	203	13 433
Förråd	19	166
Gästlägenhet	1	24
Samlingslokal	1	86

På föreningens fastigheter finns 60 garage och 99 parkeringsplatser.

Underhåll

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

Gjorda underhåll och investeringar

- År 2019: Slutfört utestående restpunkter från trapphusrenoveringen.
Energideklaration genomförd med energiklass D
- År 2018: Slutfört renovering av pannrum, byte av stamventiler och lägenhetsventiler.
Målning och ny belysning i trapphus. installation av postboxar, byte lägenhets- och entrédörrar samt nya lås.
Satt upp nytt smidesräcke vid nedfart till garage.
- År 2017: Renoverat pannrum och påbörjat byte av stamventiler
- År 2016: Renoverat stödmur och nedfart vid garage Skidspåret 4
- År 2015: Tvättstugerenoveringar; Renovering av bastu och hobbylokal; renovering lekplatser; OVK
- År 2014: Markplaneringar; Ramp och byte av panel till cykelförråd

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Rensning av och nyplantering i befintliga rabatter längs Rågången och på innergården.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes senast 2020-09-09. Då konstaterades att det finns ett problem med varmvattnet. Boende längst från värmecentralen upplever att varmvattnet inte är varmt eller att det tar tid att bli varmt. Åtgärden så här långt är justeringar på varmvattencirkulationen. Det konstaterades också att problemen med stopp i avloppet är lite vanligare än man tidigare trott och därför prioriteras en avlopprenovering högst inför 2021.

Under året har föreningen omförhandlat flera lån och på så sätt minskat räntekostnaderna.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Asfaltering av parkerings- och gångytor.
- Renovering av broar och entrétak
- Montering av laddstolpar
- Renovering av avlopp
- Byte av elen i lägenheter och föreningen i stort.
- Byte tak på tre hus
- Installation av solceller

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 478 kr/ m² bostadslägenhetsyta.

Föreningen beslutade att höja årsavgifterna med 3 % från och med 2021-01-01. Den genomsnittliga årsavgiften blir då 491 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 180 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 500 kr/år av lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Håkan Dahlqvist	ordförande
Sofie Wennberg	vice ordförande
Mikael Hållberg	sekreterare
Ulf Engman	vice sekreterare
Erik Steinvall	ledamot
Maria Trotsman	ledamot
Anthony Sorsa	ledamot
Olle Karlsson	HSB Ledamot

Suppleanter

Vakant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Håkan Dahlqvist, Mikael Hållberg, Erik Steinvall och Maria Trotsman.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Håkan Dahlqvist, Sofie Wennberg, Mikael Hållberg och Mattias Norberg, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Olof Öhgren med Stefan Brattlöf som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har varit Daniel Bonalumi som sammankallande samt Stefan Brattlöf och Erik Lindström

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Håkan Dahlqvist, Sofie Wennberg samt suppleanter Mikael Hållberg och Ulf Engman

Studie och fritidsverksamhet

Föreningens trivselkommitté har bestått av Maria Trotsman, Håkan Dahlqvist, Stefan Brattlöf och Inga Johansson.

Trivselkommittén bjuder in föreningens medlemmar till Café Gläntan ca 1 gång/månad för att gemensamt diskutera det man vill, eller bara umgås med grannarna. Föreningen bjuder på kaffe/the och macka. Under 2020 blev det pga coronapandemin bara ett par möten. Vårstädnings och Blomdagen gick att anordna så länge man inte träffade sina grannar, vilket tyvärr tog bort lite av poängen. Kommittén hoppas att det blir bättre nästa år.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-05-26. På stämman deltog 24 medlemmar.

Det kom in tre motioner:

- Motion om stadsnära odling, bifölls och start kommer att ske till våren 2021.
- Motion om att bredda parkeringsplatser, ansågs redan ingå i det pågående markprojektet där all asfalt ska läggas om. Då föreningen planerar att göra om placeringen av parkeringsplatserna utanför Axtorpsvägen 29 kan man då ta hänsyn till motionen och göra dessa platser bredare.
- Motion om solceller och laddstolpar. När föreningen asfalterar om ska alla parkeringsplatser förberedas för att kunna förse med laddstolpar utan att man ska behöva gräva. Det återstår att byta tre tak och då hoppas man kunna förse åtminstone ett tak med solceller.

Väsentliga avtal

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

Vicevärd i föreningen har varit Mattias Norberg.

HSB Vind i Umeå Ek. för.

HSB brf Skidbacken äger 400 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 387 131 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 77,4 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 130 773 kg CO₂e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 387 131 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 28 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets ingång hade föreningen 296 medlemmar. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 294. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Norr innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	7 313	7 321	7 557	7 424	7 474
Resultat efter fin.poster i tkr	-1 121	-1 317	498	3	-664
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	477	469	469	469	469
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	416	449	414	418	427
Låneskuld, kr/m2 totalyta	1 847	1 781	1 815	1 083	1 090
Genomsnittlig ränta lån i %	0,96	0,90	0,85	0,75	0,87
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	162	185	197	170	209
Soliditet i %*	20,3	23,3	25,8	33,9	34,2
Sparande, kr/m2 totalyta**	61	36	99	85	-

*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 25 323 895 kr. Under året har föreningen amorterat 461 310 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 55 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	508 869	2 004 831	2 533 301	4 191 100	-1 317 085
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-05-26				-1 317 085	1 317 085
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-498 988	498 988	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			180 000	-180 000	
Årets resultat					-1 121 095
Vid årets slut	508 869	2 004 831	2 214 313	3 193 003	-1 121 095

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	3 193 003
Årets resultat	-1 121 095
Totalt att disponera	2 071 908

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **2 071 908**

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>
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	2	7 312 561	7 321 410
Övriga rörelseintäkter		7 440	5 515
		<u>7 320 001</u>	<u>7 326 925</u>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Drift	3	-5 730 877	-6 176 671
Underhåll	4	-498 988	-358 715
Övriga externa kostnader	5	-151 043	-161 199
Personalkostnader	6	-364 308	-274 165
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 458 232	-1 450 523
		<u>-8 203 448</u>	<u>-8 421 273</u>
Rörelseresultat		-883 447	-1 094 348
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	886	208
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-238 534	-222 945
		<u>-237 648</u>	<u>-222 737</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 121 095	-1 317 085
Resultat före skatt		-1 121 095	-1 317 085
Årets resultat	10	-1 121 095	-1 317 085

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	28 490 794	29 929 355
Inventarier	12	150 802	135 834
		<u>28 641 596</u>	<u>30 065 189</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 640 500	2 640 500
		<u>2 640 500</u>	<u>2 640 500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>31 282 096</u>	<u>32 705 689</u>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 126	11 110
Avräkning HSB Norr ek för		2 078 534	862 328
Övriga fordringar	14	70 372	44 938
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	111 311	356 738
		<u>2 266 343</u>	<u>1 275 114</u>
<i>Kassa och bank</i>		-	44 308
Summa omsättningstillgångar		<u>2 266 343</u>	<u>1 319 422</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>33 548 439</u>	<u>34 025 111</u>

*W
fca*

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		508 869	508 869
Upplåtelseavgift		2 004 831	2 004 831
Yttre underhållsfond	16	2 214 313	2 533 301
		<u>4 728 013</u>	<u>5 047 001</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 193 003	4 191 100
Årets resultat		-1 121 095	-1 317 085
		<u>2 071 908</u>	<u>2 874 015</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		<u>6 799 921</u>	<u>7 921 016</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17,21	7 368 750	11 880 145
		<u>7 368 750</u>	<u>11 880 145</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	17 955 145	12 537 225
Leverantörsskulder		447 470	857 691
Aktuell skatteskuld		52 435	33 530
Övriga skulder	19	11 056	11 255
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	913 662	784 249
		<u>19 379 768</u>	<u>14 223 950</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>33 548 439</u>	<u>34 025 111</u>

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 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 -120 år och sker i snitt med 2,51% 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 1429 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	6 412 536	6 294 156
Hysesintäkter	526 222	534 301
Intäkter el*	324 748	366 698
Intäkter bredband	-	75 000
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	41 597	35 755
Intäkter gemensamhetsutrymmen	7 500	15 500
	7 312 603	7 321 410
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-42	-
	7 312 561	7 321 410

*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 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	1 144 122	1 262 986
Snöröjning och halkbekämpning	337 065	369 077
Reparationer	589 689	676 194
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	651 459	802 813
Uppvärmning	1 179 801	1 259 916
Vatten	485 375	456 334
Renhållning	230 838	224 856
Förvaltningskostnader	353 049	335 242
Försäkring	146 071	138 670
Fastighetsskatt/avgift	321 077	310 521
Kommunikation och media		
Datakommunikation	114 108	167 297
Kabel-TV	150 886	145 174
Övriga driftskostnader	27 336	27 590
	5 730 876	6 176 670

Not 4 Periodisk underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll bostäder	-	358 715
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen, underhåll i tvättstuga	68 995	-
Utfört underhåll installationer, ny stolpbelysning	17 493	-
Utfört underhåll mark, plantering rabatt	412 500	-
	498 988	358 715

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsinventarier och -material	40 748	50 958
Telefon och porto mm	5 118	18 162
Kundförluster	-	600
Risikkostnader	35 870	11 270
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	800	4 500
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	68 507	75 709
	151 043	161 199

Not 6 Personalkostnader

Vicevärd har varit Mattias Norberg

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Kostnader för arvoden

Arvoden enligt stämmobeslut	153 248	128 830
Ersättning för projektgrupp trapphus under 2017-2019	48 822	-
Vicevärd	72 000	70 458
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	5 900	5 800
Sociala kostnader förtroendevalda	80 904	59 446
	<u>360 874</u>	<u>264 534</u>

Kostnader för löner

Sociala kostnader	170	408
Övriga personalkostnader	3 264	9 223
	<u>364 308</u>	<u>274 165</u>

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Byggnader	1 420 965	1 420 967
Inventarier	19 672	11 961
Markanläggningar	17 595	17 595
	<u>1 458 232</u>	<u>1 450 523</u>

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Övriga ränteintäkter	886	208
	<u>886</u>	<u>208</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	238 534	221 623
Övriga finansiella kostnader	-	1 322
	<u>238 534</u>	<u>222 945</u>

Not 10 Årets resultat

	2020	2019
Årets resultat	-1 121 095	-1 317 085
Reservering till yttre underhållsfond	-180 000	-493 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	498 988	358 715
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	-802 107	-1 451 370

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>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	57 423 822	57 423 823
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	57 423 822	57 423 823
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-27 998 387	-26 559 830
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 438 560	-1 438 562
Summa ackumulerade avskrivningar	-29 436 947	-27 998 392
Bokfört värde byggnader	27 986 875	29 425 431
Bokfört värde mark	503 919	503 919
Summa bokfört värde byggnader och mark	28 490 794	29 929 350
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1964):	109 142 000	109 142 000
Taxeringsvärde mark:	80 957 000	80 957 000

Not 12 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	400 322	466 083
-Nyanskaffningar	34 640	30 180
-Avyttringar och utrangeringar	-	-95 941
	434 962	400 322
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-264 488	-348 468
-Avyttringar och utrangeringar	-	95 941
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-19 672	-11 961
	-284 160	-264 488
Redovisat värde vid årets slut	150 802	135 834

Not 13 Finansiella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Andel i HSB Norr	500	500
Andel i HSB Vind Umeå	2 640 000	2 640 000
2 640 500	2 640 500	

Not 14 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	70 372	44 938
70 372	44 938	

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring*	1 475	146 071
Förutbetalda kostnader	109 836	210 667
111 311	356 738	

* Fakturan för försäkringen blev inläst med fel belopp, rätt belopp blev betalt i januari 2021.

Handwritten signature

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Fondbehållning vid årets början	2 533 301	2 699 016
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	180 000	193 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-498 988	-358 715
Fondbehållning vid årets slut	2 214 313	2 533 301

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	Ränte konv. datum	Ränta	2020-12-31	2019-12-31
Nordea, 39788962459	2021-01-29	0,58	7 500 000	3 000 000
Nordea, 39798253620	2021-12-06	0,50	4 500 000	4 500 000
Nordea, 39788962467	2024-01-17	0,90	7 443 750	7 651 685
Nordea, 39788873154	2021-10-20	0,95	5 880 145	6 265 685
Nordea, 39788880916	2021-01-29	-	-	3 000 000
Totala skulder på bokslutsdagen			25 323 895	24 417 370
Nästa års amortering			-460 540	-463 620
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 842 160	-1 854 480
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			23 021 195	22 099 270
Totala skulder på bokslutsdagen			25 323 895	24 417 370
Avgår kortfristig del			-17 955 145	-12 537 225
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			7 368 750	11 880 145

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	460 540	463 620
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	17 494 605	12 073 605
	17 955 145	12 537 225

Not 19 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	5 400	5 497
Upplupna arbetsgivaravgifter	5 656	5 758
	11 056	11 255

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntor	30 486	33 702
Förutbetalda avgifter/hyror	622 167	466 464
Borevision	17 000	17 000
El	97 802	110 582
Fjärrvärme	146 207	156 501
	913 662	784 249

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

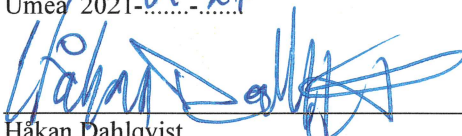
	2020-12-31	2019-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	25 766 000	24 881 600
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	25 766 000	24 881 600

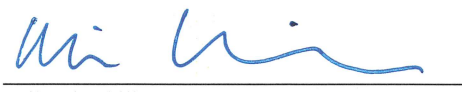
Eventalförpliktelser

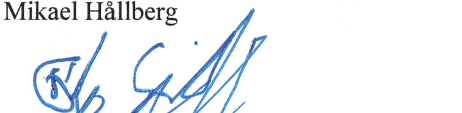
Inga Inga

Underskrifter

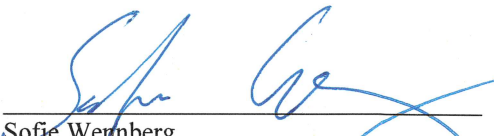
Umeå 2021-04-27

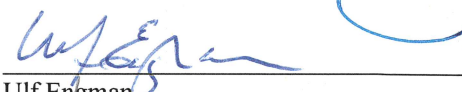

Håkan Dahlqvist


Mikael Hållberg

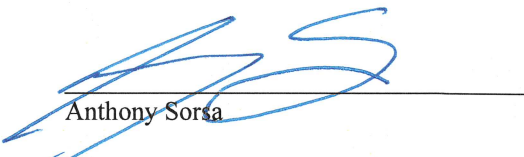

Erik Steinvall


Olle Karlsson

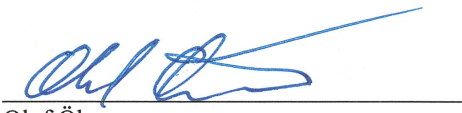

Sofie Wernberg

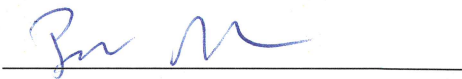

Ulf Engman


Maria Trotsman


Anthony Sorsa

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 -05-06


Olof Öhgren
Av föreningen vald revisor


Pia Andersson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Skidbacken i Umeå, org.nr. 7940000750

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Skidbacken 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. Revisornas 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 Skidbacken 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

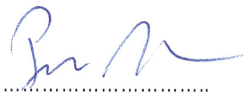
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

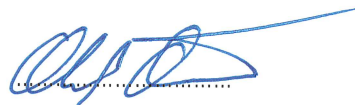
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den 6/5 2021



Pia Andersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Olof Öhgren

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 omförföring 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 föreningens 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.