

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Utsikten 1 i Umeå

769623-8190

2020-01-01 - 2020-12-31



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE FÖRENINGSSTÄMMA HSB:S BOSTADSRÄTTSFÖRENING UTSIKTEN 1 I UMEÅ

Tid: Lördag den 29 maj 2021, kl. 17.00

Poströstning

DAGORDNING

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоорdförande
3. anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоорdföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av distriktsrepresentant och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. föreningsstämmans avslutande

Varmt välkommen!

Styrelsen

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Utsikten 1 i Umeå, 769623-8190 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 2013-2014 på fastigheten Veden 2 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Sandåkersgatan 10-12 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 m ²
Bostäder	89	7 027
Garageplatser varav 3st handikapparkeringsplatser	89	
Gästparkeringar	8	

Föreningen har inte gjort några större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten under räkenskapsåret.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen genomför den stadgeenliga fastighetsbesiktningen varje år.

Under räkenskapsåret har styrelsen gjort en extra amortering om 3 mkr.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 639 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2021 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslöt att behålla årsavgifterna oförändrade fr o m 2021-01-01. Den genomsnittliga årsavgiften blir då 639 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 63 046 tkr. Under året har föreningen amorterat 592 tkr samt extra amorterat 3 000 tkr.

Styrelsen har också prioriterat att göra extra amortering på lån som omsatts.

Väsentliga avtal

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen, trappstädning och inre renhållning har under året utförts av HSB Norr ek för.

Garaget

Utsikten 1 och Utsikten 2 har ett delägaransvar av garaget. Ambitionen är att intäkter och kostnader ska delas med ett totalt andelstal 138, där Utsikten 1 har 89 andelar och Utsikten 2 har 49 andelar.

HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Utsikten 1 äger 30 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 29 035 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 5,8 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 9 808 kg CO₂e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 29 035 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.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

<i>Styrelse</i>		<i>Vald till årsstämma</i>
Hans-Åke Donnersvärd	ordförande	2021
Gunnar Holmgren	vice ordförande	
Gunni Öberg	sekreterare	2021
Ronny Nyman	ledamot	2021
Ann-Kristine Sundbaum	ledamot	
Mikael Hedlund	utsedd av HSB Norr	
<i>Suppleanter</i>		
Elisabeth Eriksson		2021
Ingrid Kristoffersson		

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Hans-Åke Donnersvärd, Gunnar Holmgren, Gunni Öberg och Ann-Kristine Sundbaum, två i förening.

Revisorer har varit Bengt Olander med Gerd Burman som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedningen har varit Jessica Karlsson sammankallande, Anders Kristoffersson samt Bertil Karlsson.

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktstämma har varit Hans-Åke Donnersvärd samt Gunnar Holmgren som suppleant.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-13. Vid stämman deltog 26 medlemmar. Inga motioner hade inkommit.

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telia Försäljning AB
Kabel-TV	Telia Försäljning AB
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Umeå Energi AB
Fjärrvärme	Umeå Energi AB

Medlemsinformation

Under året har 9 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets ingång hade föreningen 143 medlemmar. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 146. 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.

Föreningen tar ut en avgift för andrahandsupplåtelse med 300 kr/månad.

En åtgärd för att förbättra vattenavrinningen i garaget kommer att utföras under år 2021.

Varje lägenhet har en garanterad parkeringsplats i garaget.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	5 677	5 594	5 623	5 493	5 512
Resultat efter fin.poster i tkr	568	203	395	323	79
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	639	633	620	608	602
Driftskostnad, kr/m2 totalyta*	320	355	335	329	328
Låneskuld kr/m2 totalyta ****	8 972	9 483	9 841	9 984	10 168
Genomsnittlig ränta lån i %	1,00	1,02	1,03	1,08	1
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	360	294	224	154	96
Soliditet i %**	70,6	69,3	68,6	68,1	67,7
Sparande kr/m2 ***	371	320	347	337	337

* Nyckeltalet innehåller inte kostnader för periodiskt underhåll

** Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

*** Med sparande räknas årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**** Skulder ingår även kortfristig del från och med 2018

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ing	122 964 000	30 136 000	2 066 132	-2 559 944	203 139
Vinstdisp enl stämmobesl				203 139	-203 139
Avsättn enl styrelsebeslut			463 000	-463 000	
Årets resultat					567 932
	122 964 000	30 136 000	2 529 132	-2 819 805	567 932

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

Belopp i kr

-2 819 805

Årets resultat

567 932

Totalt att disponera

-2 251 873

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning

-2 251 873

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	5 659 139	5 583 931
Övriga rörelseintäkter	3	21 311	10 413
		<u>5 680 450</u>	<u>5 594 344</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-2 247 789	-2 495 729
Övriga externa kostnader	5	-59 347	-76 753
Personalkostnader	6	-112 085	-86 950
Avskrivningar	7	-2 042 553	-2 042 553
		<u>-4 461 774</u>	<u>-4 701 984</u>
Rörelseresultat		1 218 676	892 360
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	151	387
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-650 895	-689 608
		<u>-650 744</u>	<u>-689 221</u>
Resultat efter finansiella poster		567 932	203 139
Resultat före skatt		567 932	203 139
Årets resultat	20	567 932	203 139

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	10,19	213 357 416	215 399 969
		<u>213 357 416</u>	<u>215 399 969</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	11	198 000	198 500
Andel i HSB Norr ek för		500	-
		<u>198 500</u>	<u>198 500</u>
Summa anläggningstillgångar		213 555 916	215 598 469
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		217 893	6 445
Övriga fordringar	12	3 467 160	4 717 806
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	228 793	209 681
		<u>3 913 846</u>	<u>4 933 932</u>
Summa omsättningstillgångar		3 913 846	4 933 932
SUMMA TILLGÅNGAR		217 469 762	220 532 401

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		153 100 000	153 100 000
Yttre underhållsfond	14	2 529 132	2 066 132
		<u>155 629 132</u>	<u>155 166 132</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 819 805	-2 559 944
Årets resultat		567 932	203 139
		<u>-2 251 873</u>	<u>-2 356 805</u>
Summa eget kapital		153 377 259	152 809 327
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15,19	38 514 125	52 046 274
		<u>38 514 125</u>	<u>52 046 274</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	24 532 149	14 591 592
Leverantörsskulder		229 566	174 905
Aktuell skatteskuld		86 960	71 590
Övriga skulder	17	25 527	36 666
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	704 176	802 047
		<u>25 578 378</u>	<u>15 676 800</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		217 469 762	220 532 401

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Fastighetens livslängd bedöms vara 100 år och skrivs av i snitt med 1,0 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Föreningen har flyttat över sina likvida medel till ett bankkonto som ägs av HSB Norr och kallas för avräkning. Från och med år 2017 kommer föreningens likvida medel att betraktas som en "kortfristig fordran" mot HSB Norr i stället för att finnas under "kassa och bank".

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 24 000 tkr till omförhandling under 2021. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus nybyggda efter 2012 och därefter är helt befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr

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.

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 budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Avgifter	4 490 592	4 446 300
Hysesintäkter	513 783	497 936
Intäkter el*	233 141	270 783
Intäkter vatten	114 810	100 369
Intäkter bredband	237 100	237 096
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	30 728	-
Intäkter gemensamhetsutrymmen	38 985	31 447
	5 659 139	5 583 931
<i>Avgår</i>	5 659 139	5 583 931

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringsersättn, bonus, andrahandsuthyrn, garageintäkt Utsikt 2 mm	21 311	10 413
	21 311	10 413

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	456 640	413 500
Snöröjning och halkbekämpning	69 723	77 971
Reparationer	187 512	231 086
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	341 064	479 369
Uppvärmning	396 527	446 635
Vatten	133 429	148 913
Renhållning	72 326	129 786
Förvaltningskostnader	284 918	247 038
Försäkringar	49 792	48 543
Fastighetsskatt/avgift	43 480	43 480
Kommunikation och media		
Datakommunikation	212 378	231 208
Kabel-TV		-1 800
	2 247 789	2 495 729

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsinventarier, datorprogram mm	19 400	37 330
Telefon och porto mm	6 460	4 711
Bankkostnader	2 087	373
Bolagsverket	700	700
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	30 700	33 639
	59 347	76 753

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	96 074	66 847
Revisionsarvode enligt stämmobeslut		3 600
Sociala kostnader förtroendevalda	15 386	15 753
	<u>111 460</u>	<u>86 200</u>
<i>Kostnader för löner</i>		
Övriga personalkostnader	625	750
	<u>112 085</u>	<u>86 950</u>

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Byggnader	2 042 553	2 042 553
	<u>2 042 553</u>	<u>2 042 553</u>

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Övriga ränteintäkter	151	387
	<u>151</u>	<u>387</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	650 701	689 254
Övriga finansiella kostnader	194	354
	<u>650 895</u>	<u>689 608</u>

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark:</i>		
-Vid årets början	227 655 287	227 655 287
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	<u>227 655 287</u>	<u>227 655 287</u>
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-12 255 318	-10 212 765
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 042 553	-2 042 553
Summa ackumulerade avskrivningar	<u>-14 297 871</u>	<u>-12 255 318</u>
Bokfört värde byggnader	189 957 416	191 999 969
Bokfört värde mark	23 400 000	23 400 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	<u>213 357 416</u>	<u>215 399 969</u>
Taxeringsvärde byggnader, värdeår 2013 och 2014.	107 836 000	107 836 000
Taxeringsvärde mark:	38 312 000	38 312 000

Not 11 Finansiella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Andel i HSB Norr	500	500
Andel i HSB Vind Umeå	198 000	198 000
	<u>198 500</u>	<u>198 500</u>

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	45 723	-
Avräkningskonto HSB Norr	3 392 031	4 706 203
Skattekonto	29 406	11 603
	<u>3 467 160</u>	<u>4 717 806</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Telia Q1	81 310	
Elintäkt okt-dec	66 182	
Varmvatten intäkt okt-dec	30 658	
Förutbetalda kostnader		159 889
Fastighetsförsäkring	50 643	49 792
	<u>228 793</u>	<u>209 681</u>

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Fondbehållning vid årets början	2 066 132	1 574 132
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	463 000	492 000
Fondbehållning vid årets slut	<u>2 529 132</u>	<u>2 066 132</u>

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Stadshypotek 539345	2020-09-01	1,07	-	14 000 000
Stadshypotek 569894	2022-09-01	1,01	11 566 585	11 715 045
Stadshypotek 508701	2021-09-01	1,02	13 087 689	13 234 821
Stadshypotek 591405	2022-03-01	0,93	13 696 000	13 844 000
Stadshypotek 591404	2023-03-01	1,06	13 696 000	13 844 000
Nordea 39798238133	2021-09-01	0,57	11 000 000	-
Totala skulder på bokslutsdagen			63 046 274	66 637 866
Nästa års amortering			-591 592	-591 592
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-2 366 368	-2 366 368
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			60 088 314	63 679 906
Totala skulder på bokslutsdagen			63 046 274	66 637 866
Avgår kortfristig del			-24 532 149	-14 591 592
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			38 514 125	52 046 274

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	591 592	591 592
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	23 940 557	14 000 000
	24 532 149	14 591 592

Not 17 Övriga skulder

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Momsskuld	25 527	36 666
	25 527	36 666

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Räntor	35 686	44 503
Förutbetalda avgifter/hyror	369 205	378 255
Borevision	9 800	-
El	59 684	-
Fjärrvärme	51 001	-
Snöröjning	14 000	-
HSB Norr T1	164 800	379 289
	704 176	802 047

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	74 540 000	74 540 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	74 540 000	74 540 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Not 20 Årets resultat

	2020	2019
Årets resultat	567 932	203 139
Reservering till yttre underhållsfond	-463 000	-492 000
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	104 932	-288 861

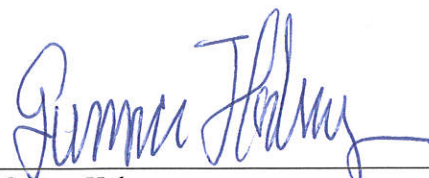
Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

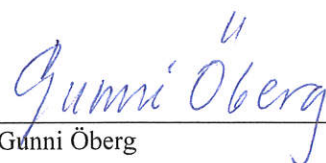
Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens underhållsplan.

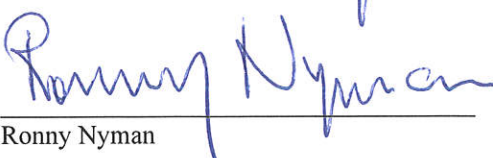
Underskrifter

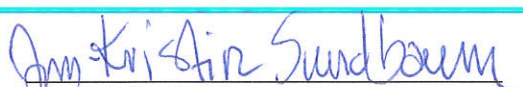
Umeå 2021-04.18

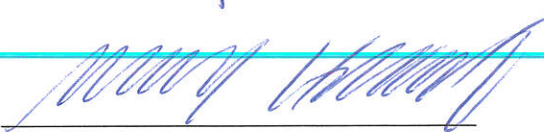

Hans-Åke Donnersvärd


Gunnar Holmgren

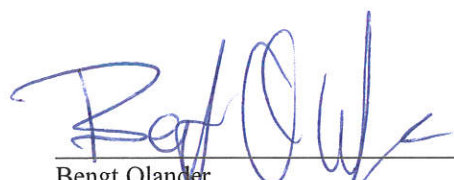

Gunni Öberg


Ronny Nyman


Ann-Kristine Sundbaum


Mikael Hedlund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04.20


Bengt Olander
Av föreningen vald revisor


Pia Andersson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Utsikten 1 i Umeå, org.nr. 7696238190

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Utsikten 1 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. 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, förfälskning, 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 Utsikten 1 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 20/4 2021



Pia Andersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Bengt Olander

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/anspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

Balansräkningen

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

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

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Drift kostnader

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.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

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.

En oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter medlemmarna i ett oäkta bostadsföretag beskattas för hyresförmån av att bo i fastigheten. För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive oäkta bostadsföretag och deras respektive medlemmar hänvisas till Skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar".

Vad är en bostadsrätt?

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