



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Kontrollen i Umeå
794000-0990

2020-01-01 - 2020-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Kontrollen i Umeå, 794000-0990 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 1955 på fastigheten Kontrollen 2 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Skidspåret 3 A-B, Rågången 2 A-D, 4 A-E, Axtorpsvägen 7 i Umeå Säte är Umeå kommun.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Västerbotten. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
Lägenheter (bostadsrätt)	83	5 474
Lokaler (hyresrätt)	7	244
		<hr/>
		5 718
Parkeringsplatser	61	
Garage	8	
Carport	14	

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

Gjorda underhåll och investeringar

2015 Renovering av innergård	2016 Justering av varmvattensystem
2015 Tvättning av fasader	2017 Slutförande mindre plåtarbeten
2015 Byte av lägenhetsdörrar	2017 Fortsatt byte ledbelysning källarplan
2016 Fortsatt byte av lägenhetsdörrar och källardörrar	2018 Inplåtning av skorstenar samt rep av plåtskador
2016 Uppfräschning av trapphus samt belysning	2018 Spolat/slamsugit samtliga brunnar
2016 Inköp av ny tvättmaskin & torktumlare	2020 Bygge av carportlänga Skidspåret 3

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

- 15 p-platser på Skidspåret 3 har ersatts av en carportlänga med plats för 14 bilar.
- Inköp av nya möbler till innergården (stolar, bord och bänkar)

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes 2020-09-08, då konstaterades endast smärre underhållsåtgärder behöver utföras under det kommande året. Styrelsen uppdaterar årligen sin underhållsplan.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Byte av 8 st garageportar under 2021/2022/2023.

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

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 680 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade att föreningen kunde fortsätta med oförändrade avgifter och styrelsen beslöt att behålla årsavgifterna oförändrade under 2021.

Årets avsättning till underhållsfond 31 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen inte tagit ut någon avgift av lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Lennart Glans	ordförande
Karin Öhman	vice ordförande
Johanna Eldeklint	sekreterare
Jimmy Markström	ledamot
Lars Elinge	utsedd av HSB Norr

Suppleanter
Tobias Kyrk
Hanna Jonsson

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Johanna Eldeklint och Jimmy Markström samt bland suppleanterna Hanna Jonsson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Lennart Glans, Karin Öhman, Johanna Eldeklint och Jari Prosi två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Alexander Karlsson med Hannela Junkala som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Per Lundström (sammanställande), Kristina Johansson samt Gerhard Gröbner.

Studie- och fritidsverksamhet

Kontrollen har haft en fritidskommitté vars huvudsakliga uppgift under året har varit att sköta logistiken samt ordna med förtäring till föreningens större sammankomster såsom stämma, städdag, julbord m.m. I år har aktiviteten varit begränsad p.g.a Covid-19.

Ansvariga för fritidskommittén har varit Jimmy Markström, Pekka Erikoinen och Marita Eriksson.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Lennart Glans samt Karin Öhman som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-06-01. På stämman deltog 19 medlemmar varav 17 röstberättigade.

Till stämman hade det inkommit tre motioner:

1. Ny parkbänk vid lekplatsen - bifall
2. Belysning av berså/jordgubbsland - avslag
3. Flytta/ta bort rosenbuskar vid lekplatsen - bifall

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetskötsel	Firma Ulf Johansson
El	Umeå Energi/HSB Vind ek för
Fjärrvärme	Umeå Energi
Lokalvård	Samhall AB

Vicevärd i föreningen har varit Jari Prosi.

HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Kontrollen äger 100 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 96 783 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 19,4 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 32 693 kg CO₂e.

HSB Vind levererar el till föreningen motsvarande 96 783 kWh av dess totala elförbrukning, resterande förbrukning köps av 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 12 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 117 (114) st, varav HSB Norr utgör en. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	4 230	4 261	4 230	4 203	4 197
Resultat efter fin.poster i tkr	1 318	1 061	1 018	1 226	1 134
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	680	680	680	680	680
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	367	406	390	377	409
Låneskuld, kr/m2 totalyta	1 676	1 785	1 886	2 037	2 191
Genomsnittlig ränta lån i %	0,9	0,8	0,5	0,6	0,7
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	534	528	539	531	471
Sparande, kr/m2 totalyta*	324	295	320	322	338
Soliditet i %**	49,7	44,9	40,5	35,9	30,5

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

** Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

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 9 585 300 kr. Under räkenskapsåret har föreningen amorterat 623 152 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 15 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	147 405	3 020 701	4 886 797	1 059 808
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-06-01			1 059 808	-1 059 808
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-		
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		31 000	-31 000	
Årets resultat				1 316 133
Vid årets slut	147 405	3 051 701	5 915 605	1 316 133

Kommentarer till Årets resultat

Kontrollen står stark inför framtida utmaningar. Under de senaste 7 åren har vi inte höjt månadsavgiften och har inte för avsikt att göra det dom kommande åren heller. Tvärtom gör vi kontinuerligt extra amorteringar på föreningens lån och dessutom månadssparar vi i 4 olika fonder med medel risk. Vid årsskiftet var ca. 2,5 miljoner placerade i fonderna och har hittills gett en avkastning på över 200 000 kr. När detta skrivs i mitten av april hade avkastningen ökat till ca. 350 000 kr jämfört med att ha pengarna på ett nollräntekonto hos HSB Norr. Se även flerårsöversikten (ovan) för att följa den ekonomiska utvecklingen under de senaste fem åren.

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	5 915 605
Årets resultat	<u>1 316 133</u>
Totalt att disponera	7 231 738

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **7 231 738**

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	4 229 699	4 260 772
Övriga rörelseintäkter	3	11 994	9 088
		<u>4 241 693</u>	<u>4 269 860</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-2 097 538	-2 322 276
Underhåll	5	-	-89 170
Övriga externa kostnader	6	-60 773	-46 758
Personalkostnader	7	-141 698	-122 503
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-538 110	-535 698
		<u>-2 838 118</u>	<u>-3 116 404</u>
Rörelseresultat		1 403 575	1 153 456
Finansiella poster			
Resultat från värdepapper som är anläggningstillgång		-	-4 235
Ränteintäkter och liknande resultatposter		706	634
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-86 464	-89 004
		<u>-85 758</u>	<u>-92 605</u>
Resultat efter finansiella poster		1 317 817	1 060 851
Resultat före skatt		1 317 817	1 060 851
Aktuell skatt		-1 684	-1 043
Årets resultat	10	1 316 133	1 059 808

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	11,22	14 426 213	13 520 199
Pågående nyanläggningar och förskott	12	-	69 883
		<u>14 426 213</u>	<u>13 590 082</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	3 110 500	2 510 500
		<u>3 110 500</u>	<u>2 510 500</u>
Summa anläggningstillgångar		17 536 713	16 100 582
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 282	-
Avräkning HSB Norr ek för		2 108 499	1 966 403
Övriga fordringar	14	35 826	27 334
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	123 559	119 730
		<u>2 275 166</u>	<u>2 113 467</u>
<i>Kassa och bank</i>		1 186 900	2 086 900
Summa omsättningstillgångar		3 462 066	4 200 367
SUMMA TILLGÅNGAR		20 998 779	20 300 949

ReR

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		147 405	147 405
Yttre underhållsfond	16	3 051 701	3 020 701
		<u>3 199 106</u>	<u>3 168 106</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 915 605	4 886 797
Årets resultat		1 316 133	1 059 808
		<u>7 231 738</u>	<u>5 946 605</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		10 430 844	9 114 711
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17,22	7 069 437	-
Övriga långfristiga skulder		2 380	2 380
		<u>7 071 817</u>	<u>2 380</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	2 515 863	10 208 452
Leverantörsskulder		236 247	226 009
Aktuell skatteskuld		7 875	2 968
Fond för inre underhåll	19	255 031	247 128
Övriga skulder	20	20 589	2 814
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	460 513	496 487
		<u>3 496 118</u>	<u>11 183 858</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 998 779	20 300 949

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 BFNR 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 1,8% på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

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

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en ändring av redovisningsprinciper gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 429 kr/lgh för 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	3 720 288	3 720 960
Hysesintäkter	323 140	310 088
Intäkter el*	159 937	204 302
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	28 054	23 217
Intäkter gemensamhetsutrymmen	14 684	18 608
	<u>4 246 103</u>	<u>4 277 175</u>
<i>Avgår</i>		
Avsättning för fond för inre underhåll	-16 403	-16 403
	<u>4 229 699</u>	<u>4 260 772</u>

*Fr.o.m. 2020-07-01 började föreningen ta ut moms på individuellt mätt och debiterad el. Föreningen har minskat debiteringen för el med motsvarande momspåslag.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Försäkringsersättningar, fakturerade kostnader, bonus mm	11 994	9 088
	<u>11 994</u>	<u>9 088</u>

Not 4 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	321 300	344 802
Snöröjning och halkbekämpning	30 034	35 860
Reparationer	64 766	117 931
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	198 195	283 213
Uppvärmning	584 606	634 634
Vatten	247 629	261 848
Renhållning	105 851	100 052
Förvaltningskostnader	172 814	176 842
Försäkring	41 547	40 066
Fastighetsskatt/avgift	131 567	127 251
Kommunikation och media		
Datakommunikation	126 000	126 000
Kabel-TV	73 229	71 421
Övriga driftskostnader	-	2 356
	<u>2 097 538</u>	<u>2 322 276</u>

Not 5 Periodisk underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	-	13 750
Utfört underhåll installationer	-	75 420
	<u>-</u>	<u>89 170</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsmtrl, förbrukningsinv. mm	23 808	5 941
Telefon och porto mm	3 853	3 743
Bank- och inkassokostnader	1 950	1 910
Bolagsverket, presentkort mm	700	1 778
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	30 462	33 386
	<u>60 773</u>	<u>46 758</u>

h

Not 7 Personalkostnader

	2020	2019
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	46 740	32 379
Vicevärd	54 996	54 996
Bilersättningar	6 000	6 052
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 808	2 808
Sociala kostnader förtroendevalda	29 074	24 161
	<u>139 618</u>	<u>120 396</u>
 <i>Kostnader för löner</i>		
Övriga personalkostnader	2 080	2 107
	<u>141 698</u>	<u>122 503</u>

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Byggnader	538 110	535 698
	<u>538 110</u>	<u>535 698</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	86 385	88 530
Övriga finansiella kostnader	79	474
	<u>86 464</u>	<u>89 004</u>

Not 10 Årets resultat

	2020	2019
Årets resultat	1 316 133	1 059 808
Reservering till yttre underhållsfond	-31 000	-29 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-	89 170
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>1 285 133</u>	<u>1 119 978</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>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	28 191 415	28 191 416
-Årets anskaffningar	1 444 124	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	29 635 539	28 191 416

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-14 775 486	-14 239 789
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-538 110	-535 698
Summa ackumulerade avskrivningar	-15 313 596	-14 775 487

Bokfört värde byggnader	14 321 943	13 415 929
Bokfört värde mark	104 270	104 270
Summa bokfört värde byggnader och mark	14 426 213	13 520 199

Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1964):	44 831 000	44 831 000
Taxeringsvärde mark:	32 465 000	32 465 000

Not 12 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	69 883	24 181
Carport	1 374 241	45 702
Omklassificering carport	-1 444 124	-
Redovisat värde vid årets slut	-	69 883

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Andel i HSB Norr	500	500
Andel i HSB Vind Umeå	660 000	660 000
Nordea Global Passiv	575 000	275 000
Nordea Stratega 50	850 000	575 000
Nordea Nora Three	25 000	-
Spiltan Fonder Högräntefond	1 000 000	1 000 000
3 110 500	2 510 500	

Marknadsvärde Nordea Global Passiv	610 193	285 655
Marknadsvärde Nordea Stratega 50	913 303	616 242
Marknadsvärde Spiltan Fonder Högräntefond	1 075 154	1 067 884
Marknadsvärde Nordea Nora Three	24 969	-

Not 14 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	60	-
Skattekonto	35 766	27 334
35 826	27 334	

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	43 217	41 547
Förutbetalda kostnader	80 342	78 183
	<u>123 559</u>	<u>119 730</u>

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Fondbehållning vid årets början	3 020 701	3 080 871
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	31 000	29 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-	-89 170
Fondbehållning vid årets slut	3 051 701	3 020 701

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2020-12-31	2019-12-31
Nordea 39788982735	2022-06-22	0,57	1 829 100	1 883 700
Nordea 39788484018	2021-01-15	0,57	435 355	788 499
Nordea 39788984711	2022-07-18	0,57	4 445 150	4 556 978
Nordea 39788982743	2022-06-22	0,57	1 014 195	1 066 775
Nordea 39788473040	2021-01-15	0,57	1 861 500	1 912 500
Totala skulder på bokslutsdagen			<u>9 585 300</u>	<u>10 208 452</u>
Nästa års amortering			-323 152	-323 152
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			<u>-1 292 608</u>	<u>-1 292 608</u>
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			7 969 540	8 592 692
Totala skulder på bokslutsdagen			9 585 300	10 208 452
Avgår kortfristig del			<u>-2 515 863</u>	<u>-10 208 452</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			7 069 437	-

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	323 152	323 152
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	2 192 711	9 885 300
	<u>2 515 863</u>	<u>10 208 452</u>

Not 19 Fond för inre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	247 128	241 225
Årets avsättning	16 403	16 403
Uttag under året	-8 500	-10 500
Vid årets slut	255 031	247 128

Not 20 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	10 875	1 374
Upplupna arbetsgivaravgifter	9 714	1 440
	<u>20 589</u>	<u>2 814</u>

Ra

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	-	1 833
Sociala kostnader	-	314
Räntor	8 430	10 588
Förutbetalda avgifter/hyror	318 941	323 329
Borevision	9 600	9 412
El	30 349	38 986
Fjärrvärme	72 641	78 013
Snöröjning	8 052	18 591
Övrigt	12 500	15 421
	<u>460 513</u>	<u>496 487</u>

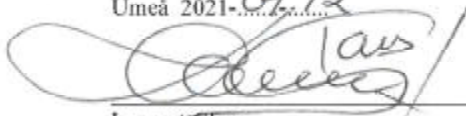
Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	<u>16 872 200</u>	<u>16 872 200</u>
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	<u>16 872 200</u>	<u>16 872 200</u>
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

RS

Underskrifter


Umeå 2021-04-12


Lennart Gilans

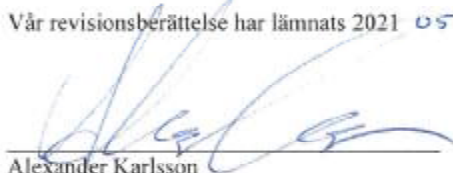

Johanna Eldeklint


Jimmy Markström


Karin Öhman


Lars Elinge

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-07


Alexander Karlsson
Av föreningen vald revisor


Richard Ohlsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Kontrollen i Umeå, org.nr. 7940000990

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Kontrollen 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 revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om

årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Kontrollen 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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 7/5 2021



Richard Ohlsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Alexander Carlsson
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.