



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Kuratorn i Umeå

716415-3541

2020-01-01 - 2020-12-31



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Kuratorn i Umeå, 716415-3541 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 1988 på fastigheten Kuratorn 2 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Kuratorvägen i Umeå. Säte är Umeå kommun.

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

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

Lägenhetstyp

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m2
Bostäder	125	9 774
Lokaler	2	26
Garageplatser	65	
Bilplatser med motorvärmare	53	
Gästparkeringar	10	

Underhåll

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

Gjorda underhåll och investeringar

- 2019 Brandskyddsåtgärder och ny policy för brandskydd
 - 2019 Avloppsrensning via varje lägenhet har gjorts
 - 2019 Grönområdet med kullarna har fått ny jord och gräsmatta
 - 2019 Åtgärd frostskadat tegel med hydrofobering
 - 2018 Nya fläktar i höghus, renovering fläktar radhus
 - 2018 Påbörjat åtgärder för restaurering tegelväggar
 - 2018 Ny områdeskylt, infarter för gående o cyklist har rustats upp
 - 2018 Radhusen har målats om och nödvändig restaurering av väggar och plank har gjorts
 - 2017 OVK obligatorisk ventilationskontroll
 - 2017 Tvättstugan är renoverad både vad gäller maskiner och ytskikt
 - 2017 Utbyte av växlar för Internet
- ~

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Åtgärdat fönster i hus 48 pga vattenskador innanför plåt
- Bytt rökluckor i höghusen
- Sophantering fågelsäkrat
- Målning utvändigt på kvarterslokal

Stadgenlig fastighetsbesiktning utfördes senast 2020-08-26. Då konstaterades att ytterligare fasadtegelreparation behövs. Delar av garagen behöver åtgärdas avseende målning och fukt.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Bygga cykelförråd i tidigare soprum
- Renovera kvarterslokal
- Åtgärda ventilation i radhusen

Planerade åtgärder planeras finansieras med uttag ur fond för yttre underhåll och egna medel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 706 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2021 upprättade budgeten visade att föreningen kunde fortsätta med oförändrade avgifter och styrelsen beslöt att lämna årsavgifterna på samma nivå som 2020.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Urban Kumlin	ordförande
Eva Henriksson	vice ordförande
Karin Jansson	sekreterare
Mari Weidenstolpe	Ledamot
Agneta Andersson	utsedd av HSB Norr

Suppleanter

Kristina Westman
Torbjörn Lindqvist

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Urban Kumlin och Mari Weidenstolpe samt bland suppleanterna Kristina Westman.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Urban Kumlin, Eva Henriksson, Karin Jansson och extern firmatecknare Per Hedman, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Lars Palmer med Sofie Jacobsson som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Mona Karlsson (sammankallande), Lena Emanuelsson samt Tommy Nordbrandt.

Studie och fritidsverksamhet

Fritidskommittén har bestått av 11 personer. Verksamheten har förberetts men det mesta har ställts in pga pandemin. I våras där nya in i föreningen inbjöds blev av liksom surströmmingsmiddagen i september. Morgonpromenader har pågått hela året.

IT-kommittén har bestått av Mikael Andersson(sammankallande) samt Andreas Ställberg och Simon Sprogoe Jacobsen.

Representanter i HSB Norrs distriktstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktstämma har varit Eva Henriksson samt Urban Kumlin som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-06-16. På stämman deltog 19medlemmar. 4 motioner hade inkommit gällande:

Installation av säkerhetsdörrar - avslås

Utökad cykelförvaring - styrelsen får i uppdrag att utreda och åtgärda på det sätt som bedöms lämpligt
Grillplatsåtgärder - Styrelsen föreslår årsmötet besluta att styrelsen även fortsättningsvis hanterar grillplatsen löpande liksom övrig utemiljö och att styrelsen får lösa frågan om ytterligare en grillplats när/om behovet uppstår.

Uppsnygning av entréer till punkthusen - Styrelsen föreslår årsmötet besluta att styrelsen får i uppdrag att se över de förslag som kommit in från motionsställarna och åtgärda i motionens anda.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Alltele A3
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr, Svensk Markservice
El	Umeå Energi
Fjärrvärme	Umeå Energi

Medlemsinformation

Under året har 7 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets ingång hade föreningen 178 medlemmar, vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 178. 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 har inte tagit ut någon avgift för andrahandsupplåtelse av lägenhet. Vicevärd har varit Per Hedman.

Sedan drygt 20 år har lägenhetsavgifterna varit väsentligen oförändrade trots många förbättringar i fastigheter och verksamhet. Detta till stor del på grund av sjunkande ränteläge och framgångsrika låneupphandlingar med lämplig balans mellan rörliga och fasta räntor som även har bidragit till hög amorteringstakt. Dessutom har vi goda kapitalinkomster. Om framtida räntor ökar påtagligt och planerat renoveringsbehov tilltar kan framtida avgiftshöjningar bli aktuella.

2

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	6 358 986	4 656 440	2 864 096	519 528
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-06-16			519 527	-519 528
lanspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-344 100	344 100	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		2 534 000	-2 534 000	
Årets resultat				1 278 050
Vid årets slut	6 358 986	6 846 340	1 193 723	1 278 050

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	7 507	7 519	7 540	7 501	7 332
Resultat efter fin.poster i tkr	1 278	520	886	1 034	1 561
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	706	706	706	706	699
Driftskostnad, kr/m2 totalyta*	383	371	349	370	331
Låneskuld, kr/m2 totalyta	6 205	6 419	6 532	6 848	6 859
Genomsnittlig ränta lån i %	0,98	1,04	1,56	1,28	1,29
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	699	475	323	300	214
Sparande, kr/m2 totalyta**	304	300	339	286	133
Soliditet i %***	20,1	18,4	17,6	15,9	15,0

* Nyckeltalet innehåller inte kostnader för periodiskt underhåll

** 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 2017. 2017 års nyckeltal har räknats om men 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 60 806 148 kr. Under året har föreningen amorterat 102 000 kr samt att de även har gjort en extraamortering på 2 000 000 kr, totalt 2 102 000 kr.

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	1 193 723
Årets resultat	1 278 050
Totalt att disponera	2 471 773

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **2 471 773**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Handwritten mark

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	7 507 132	7 518 709
Övriga rörelseintäkter	3	17 905	320
Summa rörelseintäkter		7 525 037	7 519 029
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-4 092 897	-4 713 300
Övriga externa kostnader	5	-50 205	-134 520
Personalkostnader	6	-174 124	-194 203
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 361 830	-1 361 986
Summa rörelsekostnader		-5 679 056	-6 404 008
Rörelseresultat		1 845 981	1 115 021
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	36 909	61 608
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-604 840	-657 101
Summa finansiella poster		-567 931	-595 493
Resultat efter finansiella poster		1 278 050	519 528
Resultat före skatt		1 278 050	519 528
Årets resultat	21	1 278 050	519 528

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	10,20	69 783 848	71 145 678
Inventarier	11	65 000	65 000
		<u>69 848 848</u>	<u>71 210 678</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag		-	500
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	12	1 440 733	1 440 233
		<u>1 440 733</u>	<u>1 440 733</u>
Summa anläggningstillgångar		71 289 581	72 651 411
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 373	5 527
Övriga fordringar	13	6 253 187	5 460 160
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	119 914	117 188
		<u>6 374 474</u>	<u>5 582 875</u>
<i>Kassa och bank</i>		149 327	155 220
Summa omsättningstillgångar		6 523 801	5 738 095
SUMMA TILLGÅNGAR		77 813 382	78 389 506

100

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>			
Medlemsinsatser		6 358 986	6 358 986
Yttre underhållsfond	15	6 846 340	4 656 440
		<u>13 205 326</u>	<u>11 015 426</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 193 723	2 864 096
Årets resultat		1 278 050	519 528
		<u>2 471 773</u>	<u>3 383 624</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		15 677 099	14 399 050
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16,20	-	12 361 771
		-	12 361 771
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	60 806 148	50 546 377
Leverantörsskulder		357 158	248 579
Aktuell skatteskuld		16 435	9 935
Övriga skulder	18	97 298	116 569
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	859 244	707 225
		<u>62 136 283</u>	<u>51 628 685</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 813 382	78 389 506

pa

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 och markanläggningar

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 80 år och skrivs av i snitt med 1,4 % 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.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 60 806 tkr till omförhandling under 2021. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet. 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.

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.

Fastighetskatt/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.

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.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter samt i förekommande fall andra inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 21,4 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgift vid året slut till 26 315 230 kr, en minskning med 34 889 kr jämfört med föregående år.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Avgifter	6 904 884	6 904 884
Hysesintäkter	346 588	343 908
Intäkter bredband	225 000	225 000
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	13 460	18 817
Intäkter gemensamhetsutrymmen	17 200	26 100
	<u>7 507 132</u>	<u>7 518 709</u>
	<u>7 507 132</u>	<u>7 518 709</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringsersättningar, skadestånd glasruta	17 905	320
	<u>17 905</u>	<u>320</u>

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	1 108 276	971 808
Snöröjning och halkbekämpning	149 141	172 303
Reparationer	257 990	227 867
Periodiskt underhåll	344 100	1 053 685
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	195 567	274 384
Uppvärmning	792 034	807 900
Vatten	354 746	313 932
Renhållning	115 158	110 758
Förvaltningskostnader	270 883	263 557
Försäkringar	79 499	76 916
Fastighetsskatt/avgift	207 175	200 675
Kommunikation och media		
Datakommunikation	125 148	125 364
Kabel-TV	93 180	90 948
Övriga driftskostnader		23 203
	<u>4 092 897</u>	<u>4 713 300</u>

Specificering periodiskt underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll bostäder - Byte golvbrunn	10 000	
Utfört underhåll installationer - Byte cirkulationspump	49 100	
Utfört underhåll installationer - Underhållsspolning		207 313
Utfört underhåll huskropp utvändigt - Byte 8 rökluckor	285 000	-
Utfört underhåll huskropp utvändigt - Rep fasadtegel		734 139
Utfört underhåll mark - Rep gräsytor		112 233
	<u>344 100</u>	<u>1 053 685</u>

ju

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Material brandsäkerhetsutrustning	413	39 720
Telefon och kontorsmtrl mm	1 360	708
Bankkostnader, juridiskt arvode mm	2 237	21 580
Bolagsverket, gåvor	1 225	800
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	44 970	71 712
	50 205	134 520

Not 6 Personalkostnader

2020 2019

Vicevärd har varit Per Hedman

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Kostnader för arvoden

Arvoden enligt stämmobeslut	75 484	79 854
Vicevärd	66 300	65 000
Bilersättningar	1 500	1 500
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	4 800	4 700
Sociala kostnader förtroendevalda	24 343	41 692
	172 427	192 746

Kostnader för löner

Pensionskostnader	200	200
Övriga personalkostnader	1 497	1 257
	174 124	194 203

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Byggnader	1 279 042	1 279 197
Markinventarier	82 788	82 789
	1 361 830	1 361 986

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Utdelning aktier och andelar	34 889	61 424
Övriga ränteintäkter	2 020	184
	36 909	61 608

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	604 840	656 820
Övriga finansiella kostnader		281
	604 840	657 101

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	94 406 209	94 406 209
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	94 406 209	94 406 209
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-26 346 006	-24 984 020
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 361 830	-1 361 986
Summa ackumulerade avskrivningar	-27 707 836	-26 346 006
Bokfört värde byggnader	66 698 373	68 060 203
Bokfört värde mark	3 085 475	3 085 475
Summa bokfört värde byggnader och mark	69 783 848	71 145 678
Värdeår 1988		
Taxeringsvärde byggnader:	92 269 000	92 269 000
Taxeringsvärde mark:	45 386 000	45 386 000

Not 11 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	201 882	245 152
-Avyttringar och utrangeringar - Invent går ej härleda		-43 270
	201 882	201 882
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-136 882	-180 152
-Avyttringar och utrangeringar - Invent går ej härleda		43 270
-Årets avskrivning enligt plan		-
	-136 882	-136 882
Av redovisat värde står konst för 65000 kr		
Redovisat värde vid årets slut	65 000	65 000

Not 12 Aktier, andelar och värdepapper i andra företag

	Antal aktier	Redovisat värde	Marknadsvärde
Andel i HSB Norr	1	500	500
Loomis	400	21 400	85 040
Ericsson B	1 600	108 800	156 384
Corning Inc	1 500	229 020	483 045
Hennes & Mauritz	800	144 800	146 680
Veoneer Inc SDB	300	17 556	58 950
Autoliv Inc SDB	300	45 144	222 720
Sandvik varav 1000 aktier är inköpta 081107	3 000	202 100	648 000
Securitas B	2 000	192 600	265 400
Teliasonera	2 893	122 055	101 834
Orkla	1 000	66 990	83 557
Biotage	1 100	8 800	161 260
Rec Silicon ASA(fd Renewable Energy Corporation)	150	2 565	2 896
Pacific Bioscience of California ansk 2019	6 000	278 403	2 015 925
	21 044	1 440 733	4 432 191

Not 13 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga kortfristiga fordringar - dubbelbetald försäkring	81 739	
Avräkningskonto HSB Norr	6 129 439	5 425 556
Skattekonto	42 009	34 604
	<u>6 253 187</u>	<u>5 460 160</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Alltele januari	10 375	10 375
Com Hem Q1	23 600	23 294
Securitas Q1	4 200	4 020
Vakin januari		-
Fastighetsförsäkring	81 739	79 499
	<u>119 914</u>	<u>117 188</u>

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Fondbehållning vid årets början	4 656 440	3 168 125
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	2 534 000	2 542 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-344 100	-1 053 685
Fondbehållning vid årets slut	<u>6 846 340</u>	<u>4 656 440</u>

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank 0854089943	Rörligt	0,676	17 920 065	17 920 065
Swedbank 2558948143	Rörligt	1,08	12 361 771	12 361 771
Nordea 39788110169	Rörligt	1,1	4 631 200	4 733 200
Swedbank 2757442070	Rörligt	0,7610	10 871 143	10 871 143
Swedbank 2558948135	Rörligt	0,705	15 021 969	15 021 969
Swedbank 2850715505	2020-05-28	0,892	-	2 000 000
Totala skulder på bokslutsdagen			<u>60 806 148</u>	<u>62 908 148</u>
Nästa års amortering			-102 000	-1 102 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-8 408 000	-4 408 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			<u>52 296 148</u>	<u>57 398 148</u>
Totala skulder på bokslutsdagen			60 806 148	62 908 148
Avgår kortfristig del			<u>-60 806 148</u>	<u>-50 546 377</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			-	12 361 771

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	102 000	1 102 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	60 704 148	49 444 377
	<u>60 806 148</u>	<u>50 546 377</u>

ju

Not 18 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Inre fond	85 408	87 869
Personalens källskatt	5 452	5 062
Upplupna arbetsgivaravgifter	1 856	5 302
Övriga kortfristiga skulder	4 582	18 336
	<u>97 298</u>	<u>116 569</u>

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Arvode	78 284	-
Sociala avgifter arvoden	17 114	-
Räntor	44 557	45 248
Förutbetalda avgifter/hyror	567 894	523 716
Borevision	12 600	11 343
El	19 332	25 237
Fjärrvärme	98 635	101 681
Snöröjning	19 579	
Övrigt	1 249	-
	<u>859 244</u>	<u>707 225</u>

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	8 000 000	8 000 000
Övrig säkerhet via kommunal borgen		

Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut

8 000 000 8 000 000

Eventalförpliktelser

Inga *Inga*

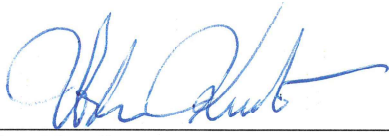
Not 21 Årets resultat

	2020	2019
Årets resultat	1 278 050	519 528
Reservering till yttre underhållsfond	-2 534 000	-2 542 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	344 100	1 053 685
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>-911 850</u>	<u>-968 787</u>

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

Underskrifter

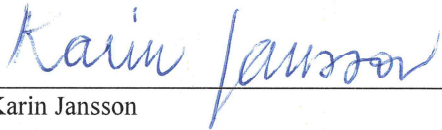
Umeå 2021-⁰⁵-⁰²



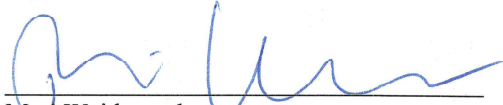
Urban Kumlin



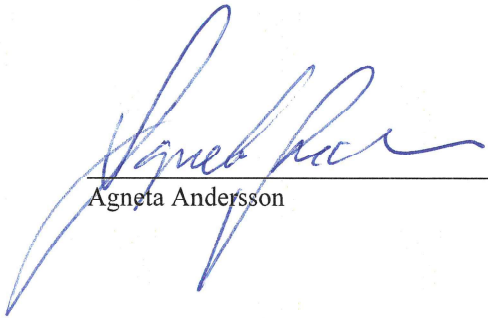
Eva Henriksson



Karin Jansson

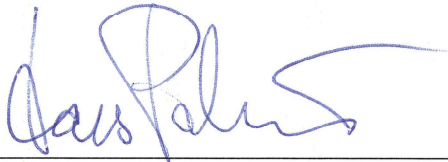


Mari Weidenstolpe

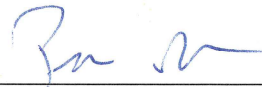


Agneta Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-⁰⁵-⁰⁶



Lars Palmer
Av föreningen vald revisor



Pia Andersson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Kuratorn, org.nr. 7164153541

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Kuratorn 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Kuratorn för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

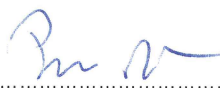
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

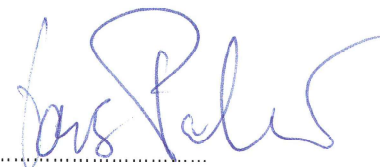
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar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

Umeå den 6/5 2021



Pia Andersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Lars Palmér

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, förvaltningsarvodet, 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 men 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.

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.