

# ÅRSREDOVISNING 2020

**HSB Brf Svalan i Umeå**

716463-7949

**2020-01-01 - 2020-12-31**

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Svalan i Umeå, 716463-7949 får härmed avge årsredovisning för 2020.

### *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 1992 på fastigheten Flyttfågeln 10 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Mariehemsvägen 27 O-T i Säte är Umeå kommun.

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

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>
Bostäder (bostadsrätt)	25	1 914
Samlingslokal	1	51

På föreningens fastigheter finns 8 carportar och 20 parkeringsplatser, inklusive 2 gästparkeringar med motorvärmarruttag.

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

- 2019 - Byte lysrörsarmaturer till LED i trapphus
- 2014 Renovering av staket och andra träarbeten.
- 2015 Byte av resterande äldre motorvärmarruttag till moderna temp- och tidsstyrda uttag, samt även tidsstyrning av tvättstuga.
- 2016 Under året har inget underhåll av betydelse skett.
- 2017 Byte hänggranna, reparation av en vägg på vinden, omplantering av buskar samt införskaffande av ny julgransbelysning till flaggstången.
- 2018 Installation av rörelsedetektorer för belysning på vinden. Byte till ledarmatur i trapphus.

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Lagat ett hål i norra takfoten samt åtgärdat tillhörande snörasskydd.

Staddeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2020-08-14.

Då konstaterades:

- Hål i norra takfoten
  - Trasig förrådsdörr på vinden MHV 270
  - Fläktrummet används som förråd av vissa medlemmar
- Allt vilket har åtgärdats.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen inga större åtgärder.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 875 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade att föreningen kunde fortsätta med oförändrade avgifter från och med 2021-01-01.

Årets avsättning till underhållsfond 308000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Erik Sehlstedt	ordförande
John-Erik Sjöström	vice ordförande
Adrian Bergström	sekreterare
Bertil Sawert	utsedd av HSB Norr

Suppleant  
Tobias Östhagen  
Ninni Näs

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Erik Sehlstedt och John-Erik Sjöström samt bland suppleanterna Tobias Östhagen.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 6 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Erik Sehlstedt, Adrian Bergström, John-Erik Sjöström och Jari Prosi, två i förening.

Revisorer har varit Lars Berggren med Viktor Vieweg som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB:s Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning har varit Solveig Jonsson (sammanställande), samt Inger Norberg.

Vicevärd har varit Jari Prosi.

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Erik Sehlstedt, samt suppleant Adrian Bergström.

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-06-09. På stämman deltog 12 medlemmar varav 11 röstberättigade+ tre fullmakter.

På grund av Covid-19 tillämpades poströstning.

3 motioner inkom till stämman:

1. Fråga om solceller
2. Förslag på kodlås till portar
3. Förslag portabel högtalaranläggning.

Alla motioner ansågs besvarade av stämman.

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Com Hem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Umeå Energi
Fjärrvärme	Umeå Energi

### HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Svalan äger 35 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 33 874 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 6,8 kg CO<sub>2</sub>e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 11 443 kg CO<sub>2</sub>e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 33 874 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 CO<sub>2</sub>e 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 2 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 38 (38). HSB Norr innehar även ett medlemskap i föreningen. 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	1 773	1 785	1 787	1 776	1 776
Resultat efter fin.poster i tkr	426	370	423	418	366
Årsavgifter bostäder, kr/m <sup>2</sup> bostadsyta	875	875	875	875	875
Driftskostnad, kr/m <sup>2</sup> totalyta	442	433	436	418	-
Låneskuld, kr/m <sup>2</sup> totalyta	5 395	5 486	5 617	6 451	-
Genomsnittlig ränta lån i %	0,97	1,04	0,98	1,28	1,89
Yttre underhållsfond, kr/m <sup>2</sup> totalyta	1 777	1 660	1 542	1 376	-
Soliditet i %*	37,0	35,0	33,1	28,5	26,5
Sparande, kr/m <sup>2</sup> totalyta**	388	369	363	344	-

\* Soliditet = Eget kapital/totalt kapital

\*\* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

Under 2018 har vissa poster i resultaträkningen klassificerats på annat sätt än 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 10 601 268 kr. Under året har föreningen amorterat 178 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 60 år.

### Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 137 006	3 262 448	1 207 908	369 763
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2019-06-13			369 763	-369 763
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-78 125	78 125	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		308 000	-308 000	
Årets resultat				426 087
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 137 006</b>	<b>3 492 323</b>	<b>1 347 796</b>	<b>426 087</b>

**Resultatdisposition**

**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

*Belopp i kr*

1 347 796

Årets resultat

426 087

**Totalt att disponera**

1 773 883

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

**Balanseras i ny räkning**

**1 773 884**

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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 773 084	1 785 296
Övriga rörelseintäkter	3	1 284	399
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 774 368</b>	<b>1 785 695</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-868 921	-949 357
Övriga externa kostnader	5	-29 823	-20 211
Personalkostnader	6	-88 982	-75 122
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-257 313	-257 313
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 245 040</b>	<b>-1 302 003</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>529 328</b>	<b>483 692</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	243	125
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-103 484	-114 054
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-103 241</b>	<b>-113 929</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>426 087</b>	<b>369 763</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>426 087</b>	<b>369 763</b>
<b>Årets resultat</b>	10	<b>426 087</b>	<b>369 763</b>

## BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11,21	13 738 541	13 995 854
		<u>13 738 541</u>	<u>13 995 854</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	12	231 500	231 500
		<u>231 500</u>	<u>231 500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 970 041</b>	<b>14 227 354</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		663	-
Övriga fordringar	13	3 327 802	2 762 515
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	29 314	55 527
		<u>3 357 779</u>	<u>2 818 042</u>
<i>Kassa och bank</i>		-	11 716
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 357 779</b>	<b>2 829 758</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 327 820</b>	<b>17 057 112</b>

## BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 137 006	1 137 006
Yttre underhållsfond	15	3 492 323	3 262 448
		<u>4 629 329</u>	<u>4 399 454</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 347 796	1 207 908
Årets resultat		426 087	369 763
		<u>1 773 883</u>	<u>1 577 671</u>
<b>Eget kapital vid räkenskapsårets slut</b>		<b>6 403 212</b>	<b>5 977 125</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
		-	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	10 601 268	10 779 268
Leverantörsskulder		75 276	64 893
Aktuell skatteskuld		2 890	1 590
Fond för inre underhåll	18	9 893	9 893
Övriga skulder	19	26 323	28 290
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	208 958	196 053
		<u>10 924 608</u>	<u>11 079 987</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 327 820</b>	<b>17 057 112</b>



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 80 år och skrivs av i snitt med 1,2 % 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*

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.

#### *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. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 3 714 071 kr

#### *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	1 674 888	1 674 888
Hysesintäkter	43 646	44 746
Intäkter el*	51 808	60 870
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	3 769	4 854
Intäkter gemensamhetsutrymmen	-1 027	-
	<u>1 773 084</u>	<u>1 785 358</u>
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-	-62
	<u>1 773 084</u>	<u>1 785 296</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
Övriga serviceintäkter	1 284	399
	<u>1 284</u>	<u>399</u>

**Not 4 Driftskostnader**

	2020	2019
Fastighetsskötsel	139 554	135 071
Snöröjning och halkbekämpning	27 051	36 850
Reparationer	26 393	24 797
Periodiskt underhåll	78 125	98 496
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	90 491	140 765
Uppvärmning	206 242	217 595
Vatten	82 765	74 131
Renhållning	28 649	34 256
Förvaltningskostnader	83 683	77 465
Försäkringar	18 466	17 818
Fastighetsskatt/avgift	35 725	34 425
Kommunikation och media		
Datakommunikation	37 500	37 500
Kabel-TV	14 277	14 012
Övriga driftskostnader		6 176
	<u>868 921</u>	<u>949 357</u>

**Specificering periodiskt underhåll**

	2020	2019
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	-	72 207
Utfört underhåll installationer	-	26 289
Utfört underhåll huskropp utvändigt, takrenovering	78 125	-
	<u>78 125</u>	<u>98 496</u>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2020	2019
Förbrukningsinventarier och hyror	14 250	1 990
Kreditupplysning	200	
Riskkostnader	472	3 602
Bolagsverket, gåvor	630	700
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	14 271	13 919
	<u>29 823</u>	<u>20 211</u>

**Not 6 Personalkostnader**

	2020	2019
Vicevärd har varit Jari Prosi		
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	43 728	30 625
Vicevärd	22 380	22 381
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 700	3 600
Sociala kostnader förtroendevalda	18 912	16 939
	<u>88 720</u>	<u>73 545</u>
<i>Kostnader för löner</i>		
Löner för fastighetsskötsel, målningsarbeten	200	1 200
Sociala kostnader	62	377
	<u>88 982</u>	<u>75 122</u>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2020	2019
Byggnader	257 313	257 313
	<u>257 313</u>	<u>257 313</u>

**Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2020	2019
Övriga ränteintäkter	243	125
	<u>243</u>	<u>125</u>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020	2019
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	103 227	113 951
Övriga finansiella kostnader	257	103
	<u>103 484</u>	<u>114 054</u>

**Not 10 Årets resultat**

	2020	2019
Årets resultat	426 087	369 763
Reservering till yttre underhållsfond	-308 000	-331 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	78 125	98 496
<b>+ Överskott/- Underskott efter disposition av underhåll</b>	<u>196 212</u>	<u>137 259</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	21 443 200	21 443 200
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>21 443 200</b>	<b>21 443 200</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-8 062 946	-7 805 633
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-257 313	-257 313
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 320 259</b>	<b>-8 062 946</b>
Bokfört värde byggnader	13 122 941	13 380 254
Bokfört värde mark	615 600	615 600
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>13 738 541</b>	<b>13 995 854</b>
Taxeringsvärde byggnader: (värdeår 1992)	18 800 000	18 800 000
Taxeringsvärde mark:	10 000 000	10 000 000

**Not 12 Finansiella anläggningstillgångar**

	2020-12-31	2019-12-31
Andel i HSB Norr	500	500
Andel i HSB Vind Umeå	231 000	231 000
	<b>231 500</b>	<b>231 500</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkningskonto HSB Norr	3 326 391	2 762 515
Skattekonto	1 411	-
	<b>3 327 802</b>	<b>2 762 515</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	6 250	6 250
Kabel-TV	3 618	3 521
Fastighetsförsäkring	19 446	18 466
Skatteverket	-	27 290
	<b>29 314</b>	<b>55 527</b>

**Not 15 Fond för yttre underhåll**

	2020-12-31	2019-12-31
Fondbehållning vid årets början	3 262 448	3 029 944
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	308 000	331 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-78 125	-98 496
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>3 492 323</b>	<b>3 262 448</b>

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Stadshypotek, 655604	2021-03-30	1,0	6 607 768	6 687 768
Nordea, 3978890618	2021-09-20	0,62	3 993 500	4 091 500
<b>Totala skulder på bokslutsdagen</b>			<b>10 601 268</b>	<b>10 779 268</b>
Nästa års amortering			-98 000	-258 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-392 000	-1 032 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			10 111 268	9 489 268
<b>Totala skulder på bokslutsdagen</b>			<b>10 601 268</b>	<b>10 779 268</b>
Avgår kortfristig del			-10 601 268	-10 779 268
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>-</b>	<b>-</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	98 000	258 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	10 503 268	10 521 268
	<b>10 601 268</b>	<b>10 779 268</b>

**Not 18 Fond för inre underhåll**

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Vid årets början	9 893	12 008
Uttag under året		-2 115
<b>Vid årets slut</b>	<b>9 893</b>	<b>9 893</b>

**Not 19 Övriga skulder**

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Personalens källskatt	13 795	559
Upplupna arbetsgivaravgifter	12 528	586
Skattekonto	-	27 145
	<b>26 323</b>	<b>28 290</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Lön	3 500	-
Räntor	963	1 645
Förutbetalda avgifter/hyror	147 322	124 531
BoRevision	9 400	9 400
El	21 893	33 894
Fjärrvärme	25 170	26 583
Renhållning	710	-
	<b>208 958</b>	<b>196 053</b>

**Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	14 779 100	14 779 100
Eget förvar	6 122 770	6 333 900
	<hr/>	<hr/>
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>20 901 870</b>	<b>21 113 000</b>
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**Underskrifter**

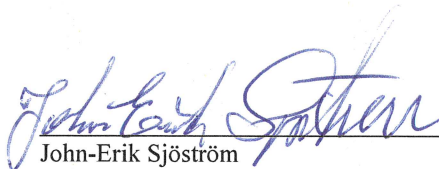
Umeå 2021-...4...-18.



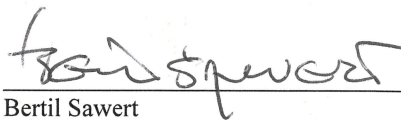
Erik Sehlstedt



Adrian Bergström



John-Erik Sjöström



Bertil Sawert

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-30



Lars Berggren

Av föreningen vald revisor



**Pia Andersson**

BoRevision AB

av HSB Riksförbund utsedd 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 (t.ex. 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, t.ex. 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 (s.k. 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 (s.k. 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 överlåtas 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 överlåtas 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 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.

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Svalan i Umeå, org.nr. 7164637949

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Svalan 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 revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 Svalan 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 30/11 2021

  
Pia Andersson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

  
Lars Berggren

Av föreningen vald revisor