



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Hede i Umeå

794000-0891

2019-01-01 - 2019-12-31



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Hede i Umeå, 794000-0891 får härmed avge årsredovisning för 2019.

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 1954 respektive 1957 på fastigheten Kraften 9 och Kraften 11 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Rådhusplanaden 15 och 17 i Umeå Säte är Umeå kommun.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter samt momenten styrelseansvar och försäkring mot ohyra.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m ²
Lägenheter (bostadsrätt)	107	8 055
Lokaler (bostadsrätt)	39	3 477
Lokaler (hyresrätt)	15	557
		<hr/>
		12 089
Garage	5	
Parkeringsplatser med tak	11	
Parkeringsplatser utan tak	10	
Parkeringsplatser i kulvert	7	

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

Gjorda underhåll och investeringar

2014 Fortsatt energiöversyn	2016 Klätt in hissörrarna med rostfri plåt
2014 Utbyte av radiatorventiler och termostater	2016 Kompletterat Mekkas ventilationssystem
2015 Renovering av tre balkonger	2017 Renoverat återstående femton balkonger
2015 Injustering av värmesystemet	2018 Ombyggnation av lokal till fritidslokal
2015 Ombyggnad av lokal till två BRF-lgh	2018 Renovering av pumpgrop i UC
2016 Renoverat nio balkonger	2018 Nytt ventilationsaggregat till Mekka
2016 Separerat värmekretsar för bostäder och vent.	2018 Ombyggnation av lokal för Texas Longhorn
2016 Installerat luft- och partikelfilter	2018 Tätskiktsbyte av butikstaken

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder och investeringar:
- Ny ventilation i lokal 7022

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen i maj 2019. Då konstaterades ett behov av fasadåtgärder.

Styrelsen uppdaterar årligen sin underhållsplan.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:
- Fasadåtgärder

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 634 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2020 upprättade budgeten visade att föreningen kunde fortsätta med oförändrade avgifter och styrelsen beslöt att behålla årsavgifterna oförändrade under 2020.

Årets avsättning till underhållsfond 320 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 379 kr/mån av lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Håkan Ottosson	ordförande, utsedd av HSB Norr
Maja Mörk	vice ordförande
Monica Lindström	sekreterare
Monica Sandgren	vice sekreterare
Marie Edlund	ledamot
Håkan Nilsson	ledamot
Mats Olofsson	ledamot
Liselott Öhman	suppleant
Niclas Hällgren	suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Håkan Ottosson, Monica Lindström, Monica Sandgren och Marie Edlund.

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Håkan Ottosson, Maja Mörk, Monica Lindström och Leif Gustafson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Peder Hellman med Wigert Sjöberg som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Lennart Persson (sammankallande), Sten Öberg samt Matts Mårtensson.

Studie och fritidsverksamhet

Föreningens fritidskommitté arrangerar löpande trivselarrangemang för medlemmar i föreningen. Under året har Gustav Hultman varit sammankallande för kommittén.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Leif Gustafson samt Maja Mörk som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-05-22. På stämman deltog 22 medlemmar.

Under föreningsstämman inkom följande motioner:

1. Förslag om automatiska dörröppnare - Avslogs
2. Tak över balkonger på våning 5 - Avslogs

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Bredband2
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Umeå Energi
Fjärrvärme	Umeå Energi

Vicevärd i föreningen har varit Leif Gustafson.

HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Hede äger 42 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 39 084 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 1 000 kWh per andel. Utfallet blev 931 kWh per andel (913 kWh). HSB Vinds elpris under 2019 var 56 öre/kWh exkl. energiskatt och moms. Priset baseras på gällande marknadspris (terminspris) sista kvartalet år 2018 och gällde som pris för 2019. Miljöbelastningen av bostadsrättsföreningens del av HSB Vinds produktion av vindel var totalt 7,8 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 9 802 kg CO₂e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 39 084 kWh av er totala elförbrukning, resterande förbrukning betalar ni till Umeå energi. Vind-el räknas som ett klimatsmart val och kan jämföras med den nordiska elmarknadens CO₂e utsläpp som under 2018 var 251 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 17 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 161 (160), 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.

Styrelsen har ambitionen att se över hemsidan och skapa policydokument för ett antal frågor som behöver ett konsekvent handlande från föreningens sida.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	9 312	9 291	9 271	9 278	9 328
Resultat efter fin.poster i tkr	1 827	1 739	2 262	1 058	2 020
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	634	634	634	610	610
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	387	388	390	454	356
Låneskuld, kr/m2 totalyta	3 131	3 204	3 277	3 267	3 340
Genomsnittlig ränta lån i %	0,9	0,8	0,7	0,9	1,0
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	189	171	122	35	63
Soliditet i %*	42,4	39,8	37,7	35,3	33,9
Sparande, kr/m2 totalyta**	300	323	330	-	-

* Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

** Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

Under 2018 har vissa poster i resultaträkningen klassificerats på annat sätt än tidigare år. 2017 års siffror har anpassats till 2018 års omklassificering. 2016 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig. Posterna som omrubricerats är av mindre karaktär.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 37 856 130 kr. Under året har föreningen amorterat 853 818 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 43 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	520 842	18 738 344	2 069 370	4 214 308	1 738 751
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2019-05-22				1 738 750	-1 738 751
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-99 879	99 879	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			320 000	-320 000	
Årets resultat					1 817 177
Vid årets slut	520 842	18 738 344	2 289 491	5 732 937	1 817 177

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	5 732 937
Årets resultat	1 817 177
Totalt att disponera	7 550 114

Belopp i kr

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **7 550 114**

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>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 311 742	9 291 395
Övriga rörelseintäkter	3	65 921	146 672
		<u>9 377 663</u>	<u>9 438 067</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-4 701 055	-4 692 741
Underhåll	5	-99 879	-520 602
Övriga externa kostnader	6	-308 134	-158 746
Personalkostnader	7	-409 946	-370 259
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 706 998	-1 644 720
		<u>-7 226 012</u>	<u>-7 387 070</u>
Rörelseresultat		2 151 651	2 050 997
Finansiella poster			
Resultat från värdepapper som är anläggningstillgång		15 692	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 445	2 429
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-343 529	-314 675
		<u>-324 392</u>	<u>-312 246</u>
Resultat efter finansiella poster		1 827 259	1 738 751
Resultat före skatt		1 827 259	1 738 751
<i>Aktuell skatt</i>		-10 082	-
Årets resultat	10	1 817 177	1 738 751

Alle

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	53 652 635	55 354 579
Inventarier	12	-	5 057
Pågående nyanläggningar och förskott	13	487 195	-
		<u>54 139 830</u>	<u>55 359 636</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	10 089 404	10 026 289
		<u>10 089 404</u>	<u>10 026 289</u>
Summa anläggningstillgångar		64 229 234	65 385 925
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Varulager</i>			
Bostadsrätter i lager		150 000	150 000
		<u>150 000</u>	<u>150 000</u>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		18 114	64 323
Aktuell skattefordran		-	25 803
Övriga fordringar	15	73 448	86 457
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	314 263	209 386
		<u>405 825</u>	<u>385 969</u>
<i>Kassa och bank</i>		3 870 390	2 622 603
Summa omsättningstillgångar		4 426 215	3 158 572
SUMMA TILLGÅNGAR		68 655 449	68 544 497

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		520 842	520 842
Upplåtelseavgift		18 738 344	18 738 344
Yttre underhållsfond	17	2 289 491	2 069 370
		<u>21 548 677</u>	<u>21 328 556</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 732 937	4 214 308
Årets resultat		1 817 177	1 738 751
		<u>7 550 114</u>	<u>5 953 059</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		29 098 791	27 281 615
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	18,22	36 962 206	16 537 025
Övriga långfristiga skulder		12 750	9 450
		<u>36 974 956</u>	<u>16 546 475</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	893 924	22 199 729
Leverantörsskulder		573 572	535 346
Aktuell skatteskuld		21 855	-
Övriga skulder	20	4 496	112 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 087 855	1 869 332
		<u>2 581 702</u>	<u>24 716 407</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 655 449	68 544 497

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 15-100 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 omklassificering 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 1 377 kr/lgh för 2018, 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%. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut fr o m 2015 och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

AMC
[Signature]

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Avgifter	9 058 320	9 058 324
Hysesintäkter	392 149	366 506
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	25 270	30 180
Intäkter gemensamhetsutrymmen	16 688	12 600
	<u>9 492 427</u>	<u>9 467 610</u>
<i>Avgår</i>		
Avgiftsbortfall	-180 685	-176 196
Rabatter/Avdrag	-	-19
	<u>9 311 742</u>	<u>9 291 395</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	65 921	146 672
	<u>65 921</u>	<u>146 672</u>

Not 4 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	551 181	538 260
Snöröjning och halkbekämpning	138 667	326 966
Reparationer	671 841	651 223
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	275 636	252 279
Uppvärmning	1 200 551	1 159 535
Vatten	375 810	334 405
Renhållning	211 903	191 809
Förvaltningskostnader	288 418	327 867
Försäkring	62 447	48 793
Fastighetsskatt/avgift	493 139	453 819
Kommunikation och media		
Datakommunikation	184 418	184 345
Kabel-TV	220 535	223 440
Övriga driftskostnader	26 509	
	<u>4 701 055</u>	<u>4 692 741</u>

Not 5 Periodisk underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll bostäder	-	265 919
Utfört underhåll lokaler	-	204 349
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	110	-
Utfört underhåll installationer	99 769	-
Utfört underhåll huskropp utvändigt	-	50 334
	<u>99 879</u>	<u>520 602</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsmtrl, förbrukningsinv mm	45 249	50 037
Telefon och porto mm	11 482	9 450
Risikkostnader	174 422	35 265
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	17 516	15 436
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	59 465	48 558
	<u>308 134</u>	<u>158 746</u>

AMC
Duu

Not 7 Personalkostnader

	2019	2018
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	185 017	183 985
Vicevärd	142 000	84 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	4 700	4 500
Sociala kostnader förtroendevalda	68 465	66 783
	<u>400 182</u>	<u>339 268</u>
 <i>Kostnader för löner</i>		
Löner för fastighetsskötsel	-	24 500
Sociala kostnader	-	3 321
Pensionskostnader	200	200
Övriga personalkostnader	9 564	2 970
	<u>409 946</u>	<u>370 259</u>

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019	2018
Byggnader	1 701 941	1 633 425
Inventarier	5 057	11 295
	<u>1 706 998</u>	<u>1 644 720</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	344 348	314 205
Övriga finansiella kostnader	-819	470
	<u>343 529</u>	<u>314 675</u>

Not 10 Årets resultat

	2019	2018
Årets resultat	1 817 177	1 738 751
Reservering till yttre underhållsfond	-320 000	-1 121 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	99 879	520 602
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>1 597 056</u>	<u>1 138 353</u>

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

AMG
12/11/19

Not 11 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	91 516 103	87 276 562
-Årets anskaffningar	-	4 239 541
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	91 516 103	91 516 103
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
Nedskrivning av fastighet	-	-5 203 663
	-	-5 203 663
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-32 296 461	-30 663 036
-Omklassificering	-5 203 663	-
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 701 944	-1 633 425
Summa ackumulerade avskrivningar	-39 202 068	-32 296 461
Bokfört värde byggnader	52 314 035	54 015 979
Bokfört värde mark	1 338 600	1 338 600
Summa bokfört värde byggnader och mark	53 652 635	55 354 579
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1954/1981)	102 639 000	89 303 000
Taxeringsvärde mark:	59 541 000	43 773 000

Not 12 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	63 383	63 383
-Avyttringar och utrangeringar	-6 908	-
	56 475	63 383
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-58 326	-47 031
-Avyttringar och utrangeringar	6 908	-
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-5 057	-11 295
	-56 475	-58 326
Redovisat värde vid årets slut	-	5 057

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	-	234 600
Omklassificeringar	-	-234 600
Ventilation lokal 7022	487 195	-
Redovisat värde vid årets slut	487 195	-

Not 14 Finansiella anläggningstillgångar

	2019-12-31	2018-12-31
Andel i HSB Norr	500	500
Andel i HSB Vind Umeå	277 200	277 200
Stratega 10	3 434 096	3 417 498
Stratega 30	6 377 608	6 346 783
Värdeförändring 2017	-	-15 692
	10 089 404	10 026 289
Marknadsvärde Stratega 10	3 602 084	3 424 140
Marknadsvärde Stratega 30	7 002 074	6 317 264

Not 15 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	73 448	86 457
	73 448	86 457

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring	83 610	62 447
Förutbetalda kostnader	157 886	146 939
Förskottsbetalad moms	72 767	-
	314 263	209 386

Not 17 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Fondbehållning vid årets början	2 069 370	1 468 972
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	320 000	1 121 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-99 879	-520 602
Fondbehållning vid årets slut	2 289 491	2 069 370

Not 18 Skulder till kreditinstitut

	Ränte konv. datum	Ränta	2019-12-31	2018-12-31
Nordea 39788888674	2021-03-15	0,82	4 878 755	4 985 979
Nordea 39788803814	2021-11-17	1,05	16 537 025	16 923 725
Nordea 39788943616	2024-12-18	1,00	16 440 350	-
Nordea 39788663311	2019-12-30	1,00	-	16 827 050
Totala skulder på bokslutsdagen			37 856 130	38 736 754
Nästa års amortering			-893 924	-880 624
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-3 575 696	-3 522 496
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			33 386 510	34 333 634
Totala skulder på bokslutsdagen			37 856 130	38 736 754
Avgår kortfristig del			-893 924	-22 199 729
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			36 962 206	16 537 025

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	893 924	880 624
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	-	21 319 105
	<u>893 924</u>	<u>22 199 729</u>

Not 20 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	3 045	2 145
Upplupna arbetsgivaravgifter	1 036	1 169
Momsskuld	415	107 246
Övriga kortfristiga skulder	-	1 440
	<u>4 496</u>	<u>112 000</u>

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntor	23 940	23 911
Förutbetalda avgifter/hyror	820 029	605 558
Borevision	11 853	12 262
El	63 521	64 827
Fjärrvärme	146 466	153 273
Snöröjning	22 046	12 593
Övrigt	-	996 908
	<u>1 087 855</u>	<u>1 869 332</u>

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	50 288 400	50 288 400
Skriftliga pantbrev	670 000	670 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	<u>50 958 400</u>	<u>50 958 400</u>

Eventalförpliktelser

Inga *Inga*

Underskrifter

Umeå 2020-⁰³25



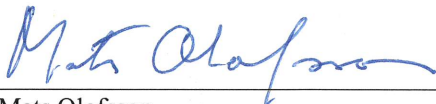
Håkan Ottosson



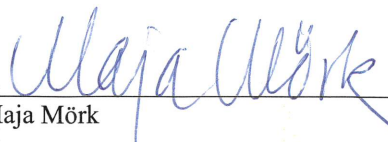
Monica Lindström



Marie Edlund



Mats Olofsson



Maja Mörk



Monica Sandgren



Håkan Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-⁰⁴09



Peder Hellman

Av föreningen vald revisor



Anna Maria Christiansson

BoRevision AB

av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Hede i Umeå, org.nr. 7940000891

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Hede i Umeå för år 2019.

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 2019 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. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Hede i Umeå för år 2019 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 revisorssed i Sverige. Revisor 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 11/12 2020


.....
Anna Maria Christiansson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor


.....
Peder Hellman

Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/anspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

Balansräkningen

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

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

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

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 ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar.

Måste man vara medlem i föreningen?

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet. Om man inte blir antagen som medlem i föreningen kan man få frågan prövad i hyresnämnden.

Ägare

Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har nyttjanderätt till lägenheten utan tidsbegränsning. Bostadsrätten kan överlätas eller säljas.

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta organ. Här ska bl.a. beslutas fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen. Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka olika frågor styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman. Den valda styrelsen ansvarar sedan för skötseln av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.

I din lägenhet avgör du om och det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

Hur fungerar ekonomin?

En bostadsrättsförening ska själv betala sina kostnader, Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi. Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmarnas intresse - framförallt de ekonomiska - på bästa sätt. En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration mm.

Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?

Det finns inga arvodesnivåer som kan sägas vara normala. Alltifrån inget arvode alls till relativt höga belopp förekommer. Det är ansvarsfullt att vara styrelseledamot men också givande. Lagen säger inget om arvodering, men i stadgarna finns oftast en bestämmelse om arvode ska fattas av ordinarie föreningsstämma.

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer avgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.

Drabbas alla andra i föreningen om någon inte har råd att betala sina kostnader?

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse att föreningens ekonomi sköt på så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningens 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.