



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Brf Berghem i Umeå

794000-0867

2021-01-01 - 2021-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Berghem i Umeå, 794000-0867 får härmed avge årsredovisning för 2021.

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 1961 på fastigheten Skidbacken 6 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Axtorpsvägen 15, 17 och 19 i Umeå. Säte är Umeå kommun. På föreningens fastigheter finns 24 garage och 36 parkeringsplatser, varav 16 under tak.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter samt momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m ²
Bostadsrätt	57	4 479
Lokaler	6	58
Hysesrätter källare	4	118
	<hr/>	<hr/>
	67	4 655
Garageplatser	24	
Bilplatser	36	

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

Gjorda underhåll och investeringar

2010 Fönsterbyte	2018 Byggnation av fyra ungdomslägenheter
2010 Takbyte	2019 Relining avloppsstammar
2012 Byte av balkonger	2020-21 Fasad, ventilation, tak och entréer
2014 Elrenovering	2021 Föreningslokal
2014 Tvättstugerenovering samt byte av maskinpark	2021 Värmesystem
2015 Byte av frånluftsfläkt	
2015 Bergvärmepump installerad, finjusterad och tas i bruk	
2017 Besiktning och spolning av avloppsstammar	
2017 Målning av carport, soprum samt källarkorridor	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Arbetet med underhållet av föreningens hus uttjanta fasader har under året i stort sett slutförts. Slutbesiktning av invändiga åtgärder i lägenheter och övriga utrymmen har gjorts. Anmärkningar åtgärdade, vilket även gäller ventilation och styrsystem. När det gäller utvändiga åtgärder, dvs målnings av fasader mm. finns det en del anmärkningar som ännu inte åtgärdats under 2021 på grund av regn och kyla. Dessa åtgärdas med början april månad 2022, utvändigt slutbesiktning kan då ske och fasadprojektet avslutas. Kostnaden för fasadprojektet har blivit högre än beräknat då det uppstod problematik med balkongerna samt att det tillkommit en del tilläggsarbeten. Beräknad slutkostnad är ca 34 Mkr.

Arbetet med underhåll och uppdatering av värmesystemet med syfte att uppnå en jämn temperatur i lägenheterna, spara energi och minska energikostnaderna går mot sitt slut. Besiktning är planerad till januari 2022. Beräknad kostnad för detta är ca 1,4 Mkr.

Föreningslokalen i hus 19 har rustats upp och invigdes 1:a advent.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2021-08-16. Då konstaterades att när arbetet med fasaderna går mot sitt slut får vi i samband med vårens städdag göra en översyn av grönytor, buskar mm. Styrelsen kommer även närmare undersöka frågan om elbilsladdning, vilka möjligheter och behov som finns i föreningen, elsäkerhet, betalmodeller mm.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

Ekonomi

Under året uppgick årsavgifterna till i genomsnitt 714 kr/m² per bostadslägenhetsyta. Styrelsen har fastställt budgeten för 2022 och beslutat om en höjning av årsavgifterna med 4% från och med 2022-01-01.

Årets avsättning till underhållsfond 63 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad tar föreningen ut 500 kr i avgift av lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Anders Stenlund	ordförande
Ulf Figaro	vice ordförande
Ronnie Lundström	sekreterare
Svante Goding	ledamot
Bertil Sawert	utsedd av HSB Norr

Suppleanter

Lars-Erik Elemalm
Elisabet Edenwill

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Anders Stenlund, Ulf Figaro samt bland suppleanterna Lars-Erik Elemalm.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Anders Stenlund, Ulf Figaro, Ronnie Lundström och Svante Goding, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Folke Engman med Karin Forsberg som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Staffan Grundberg (sammankallande), Karin Forsberg samt Ulrika Ingelström.

Studie- och fritidsverksamhet

Fritidskommittén har på ett förtjänstfullt sätt engagerat sig i upprustningen av föreningslokalen. Söndag 28 november firades 1:a advent och föreningslokalen invigdes. Fritidskommittén höll i arrangemanget och ordnade adventsfika, glögg, fiskdamm för barnen mm. Stort tack till fritidskommittén!

Ansvariga har under året varit Nina Zahroubane, Karin Figaro och Gudrun Sundström.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Anders Stenlund samt Ulf Figaro som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-13. Vid stämman deltog 23 röstberättigade.

Inga inkomna motioner.

Väsentliga avtal

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

Medlemsinformation

Under året har 4 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 81 medlemmar, varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal 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

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	3 845	3 709	3 529	3 277	3 221
Resultat efter fin.poster i tkr	437	164	539	136	278
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	714	686	660	647	634
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	395	387	435	505	421
Låneskuld, kr/m2 totalyta	10 424	9 611	2 828	2 868	2 251
Genomsnittlig ränta lån i %	0,8	1	0,6	0,3	0,3
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	577	622	610	596	577
Soliditet i %*	9,8	9,5	25,2	21,2	26,5
Sparande, kr/m2 totalyta**	298	183	248	146	225

* Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

** Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 48 525 893 kr. Under året har föreningen amorterat 712 880 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 68 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	163 595	2 896 770	1 666 342	163 765
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2021-06-13			163 765	-163 765
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-272 764	272 764	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		63 000	-63 000	
Årets resultat				436 833
Vid årets slut	163 595	2 687 006	2 039 871	436 833

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	<i>Belopp</i>
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	2 039 871
Årets resultat	436 833
Totalt att disponera	2 476 704

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **2 476 704**

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>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 844 591	3 709 197
Övriga rörelseintäkter	3	29 496	6 495
		<u>3 874 087</u>	<u>3 715 692</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-1 837 309	-1 802 703
Underhåll	5	-272 764	-
Övriga externa kostnader	6	-61 095	-667 048
Personalkostnader	7	-206 646	-114 613
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-676 772	-690 239
		<u>-3 054 586</u>	<u>-3 274 603</u>
Rörelseresultat		819 501	441 089
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	234	132
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-382 902	-277 456
		<u>-382 668</u>	<u>-277 324</u>
Resultat efter finansiella poster		436 833	163 765
Resultat före skatt		436 833	163 765
Årets resultat	11	436 833	163 765

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12,22	16 031 452	16 708 224
Pågående nyanläggningar och förskott	13	36 143 903	31 817 781
		<u>52 175 355</u>	<u>48 526 005</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		52 175 855	48 526 505
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 542	1 493
Övriga fordringar	14	3 289	3 301
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	88 093	83 567
		<u>95 924</u>	<u>88 361</u>
<i>Kassa och bank</i>	16	2 350 768	2 914 317
Summa omsättningstillgångar		2 446 692	3 002 678
SUMMA TILLGÅNGAR		54 622 547	51 529 183

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		163 595	163 595
Yttre underhållsfond	17	2 687 006	2 896 770
		<u>2 850 601</u>	<u>3 060 365</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 039 871	1 666 342
Årets resultat		436 833	163 765
		<u>2 476 704</u>	<u>1 830 107</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		5 327 305	4 890 472
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	18,22	47 745 513	31 250 000
		<u>47 745 513</u>	<u>31 250 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	780 380	13 488 773
Leverantörsskulder		180 166	1 481 626
Aktuell skatteskuld		3 564	1 734
Övriga skulder	20	71 280	2 055
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	514 339	414 523
		<u>1 549 729</u>	<u>15 388 711</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 622 547	51 529 183

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 BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader och markanläggningar

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 15-70 år och sker i snitt med 2,4% 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 1 459 kr/lgh för 2021, 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 räntetäkter 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 20,6 procent. 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 och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Avgifter	3 196 716	3 073 032
Hysesintäkter	425 277	424 475
Intäkter el	104 777	98 499
Intäkter bredband	105 780	103 280
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	9 041	9 911
Intäkter gemensamhetsutrymmen	3 000	-
	3 844 591	3 709 197

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Övriga ersättningar, andrahandsuthyrningar mm	29 496	6 495
	29 496	6 495

Not 4 Drift

	2021	2020
Fastighetsskötsel	300 816	322 415
Snöröjning och halkbekämpning	89 464	116 578
Reparationer	102 987	90 613
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	259 460	264 846
Uppvärmning	306 863	292 730
Vatten	199 899	167 615
Renhållning	81 610	73 761
Förvaltningskostnader	172 218	157 698
Försäkring	59 368	58 447
Fastighetsskatt/avgift	96 899	95 069
Kommunikation och media		
Datakommunikation	104 610	92 485
Kabel-TV	63 115	70 446
	1 837 309	1 802 703

Not 5 Periodisk underhåll

	2021	2020
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen (torktumlare, gemensamhetslokal)	272 764	-
	272 764	-

Not 6 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Förbrukningsinventarier	27 241	-
Telefon och porto mm	5 947	7 371
Kundförluster	36	-
Risk- och bankkostnader	6 071	638 037
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	700	540
Förenings- och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	21 100	21 100
	61 095	667 048

Not 7 Personalkostnader

	2021	2020
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut*	126 604	55 497
Vicevärd	39 396	41 585
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 800	-
Premie Fora	200	200
Övriga personalkostnader	1 918	887
Sociala kostnader	34 728	16 444
	206 646	114 613

* 2020 års arvoden avser endast halvår

Vicevärd har varit Jari Prosi

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021	2020
Byggnader	583 141	596 183
Markanläggningar	93 631	94 056
	676 772	690 239

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Övriga ränteintäkter	234	132
	234	132

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	382 902	277 456
	382 902	277 456

Not 11 Årets resultat

	2021	2020
Årets resultat	436 833	163 765
Reservering till yttre underhållsfond	-63 000	-55 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	272 764	-
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	646 597	108 765

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

Not 12 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	28 179 843	28 179 843
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	28 179 843	28 179 843
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-11 603 689	-10 913 450
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-676 772	-690 239
Summa ackumulerade avskrivningar	-12 280 461	-11 603 689
 Bokfört värde byggnader	15 899 382	16 576 154
Bokfört värde mark	132 070	132 070
Summa bokfört värde byggnader och mark	16 031 452	16 708 224
 Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1961):	38 399 000	38 399 000
Taxeringsvärde mark:	27 391 000	27 391 000

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	31 817 781	246 645
Fasadrenovering	2 943 241	31 571 136
Energientreprenad	1 382 881	-
Redovisat värde vid årets slut	36 143 903	31 817 781

Not 14 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	3 289	3 301
	3 289	3 301

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsförsäkring	64 995	59 368
Bredband2	7 000	7 000
Tele2	16 098	15 778
Telia	-	1 421
	88 093	83 567

Not 16 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bank	2 350 768	2 914 317
	2 350 768	2 914 317

Not 17 Fond för yttre underhåll

	2021-12-31	2020-12-31
Fondbehållning vid årets början	2 896 770	2 841 770
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	63 000	55 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-272 764	-
Fondbehållning vid årets slut	2 687 006	2 896 770

Not 18 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Nordea 39788968244	2025-10-01	0,89	9 812 500	9 962 500
Nordea 39788968163	2025-02-19	0,80	9 737 500	9 887 500
Nordea 39758233734	2023-11-16	0,50	12 798 393	12 988 773
Nordea 39788968236	2026-04-15	1,07	11 700 000	11 900 000
Nordea 39758221140	2026-07-15	0,85	4 477 500	-
Totala skulder på bokslutsdagen			48 525 893	44 738 773
Nästa års amortering			-780 380	-690 380
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-3 121 520	-2 761 520
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			44 623 993	41 286 873
Totala skulder på bokslutsdagen			48 525 893	44 738 773
Avgår kortfristig del			-780 380	-13 488 773
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			47 745 513	31 250 000

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	780 380	690 380
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	-	12 798 393
	780 380	13 488 773

Not 20 Övriga skulder

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Personalens källskatt	47 269	1 005
Upplupna arbetsgivaravgifter	22 931	1 050
Övriga kortfristiga skulder	1 080	-
	71 280	2 055

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Räntor	41 595	34 916
Förutbetalda avgifter/hyror	312 387	311 768
Borevision	9 800	9 400
El	29 409	29 606
Fjärrvärme	46 770	28 833
Vatten	49 681	-
Renhållning	15 739	-
Övrigt	8 958	-
	514 339	414 523

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	48 969 000	45 180 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	48 969 000	45 180 000

Eventalförpliktelser

Inga Inga

Underskrifter

Umeå 2022-.....-.....

Anders Stenlund

Ulf Figaro

Ronnie Lundström

Svante Goding

Bertil Sawert

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 -.....-.....

Folke Engman
Av föreningen vald revisor

*BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor*

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att upprätta en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår och ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ska framgå, likaså viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Intäkterna minus kostnaderna blir årets vinst eller förlust. Överstiger intäkterna kostnaderna blir det ett positivt resultat och därmed en vinst. En bostadsrättsförening ska anpassa intäkterna så att de täcker föreningens kostnader och framtida underhåll och investeringar.

Balansräkningen

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar såsom fastigheter, mark och inventarier, samt omsättningstillgångar såsom kassa och bank, kortfristiga fordringar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet delas in i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat från tidigare år.

Noter

Noter går in på detalj på vad vissa viktiga poster i resultat- och balansräkningen innehåller. Not 1 består av redovisningsprinciper, där står det vilka principer och regler din bostadsrättsförening följer.

Personalkostnader

Anger om bostadsrättsföreningen har någon personal anställd och vad de förtroendevalda fått i arvode. Arvodet till förtroendevalda beslutas om på föreningsstämman.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgångarna är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar

Avskrivningar är årets kostnad för nyttjandet av föreningens byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet fördelas på tillgångens nyttjandeperiod och belastar resultatet med en kostnad, avskrivningar. I not avskrivningar framgår det aktuella årets avskrivning samt föregående år. I noten byggnader kan man se de ackumulerade avskrivningarna, totala avskrivningar, föreningen gjort under årets lopp på de anläggningstillgångar föreningen har kvar i sin ägo.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och kassa bank, värdepapper.

Långfristiga skulder

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, såsom skatteskuld, leverantörsskulder. Hit klassas även amorteringar för nästkommande år och fastighetslån som har konvertering året efter det aktuella bokslutsåret, även om föreningen har för avsikt att binda om lånet.

Yttre underhållsfond

Enligt stadgarna ska föreningen ha en underhållsplan. I enlighet med denna ska avsättningar till fonden göras årligen för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. Detta är endast något bokföringsmässigt och inte riktiga pengar. Man sätter av en del av resultatet ett år för att kunna återföra det ett år då man gör underhåll och på så sätt jämna ut resultatet. Man sparar resultat för att använda i framtiden vid underhåll.

Inre underhållsfond

Avsättningen till inre underhållsfonden styrs av andelen. Styrelsen fattar beslut om avsättning till inre fond ska fortgå eller avslutas. Fondbehållningen i årsredovisningen visar behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavande.

Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Revisionsberättelse

Revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Berghem i Umeå, org.nr. 794000-0867

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Berghem i Umeå för år 2021.

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 2021 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 Berghem i Umeå för år 2021 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 fortlöpa 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:

- företaget 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 revisionsd 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 revisionsd 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 / 2022

.....

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

.....

Folke Emanuel Engman

Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB brf Berghem i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS STENLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-04-26 kl. 16:09:56



BERTIL SAWERT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-30 kl. 14:32:43



SVANTE GODING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-04 kl. 12:45:57



RONNIE LUNDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-04 kl. 17:17:54



ULF FIGARO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-02 kl. 12:18:10



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-10 kl. 10:41:05



FOLKE EMANUEL ENGMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-05-09 kl. 13:50:01



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB brf Berghem i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-10 kl. 10:45:45



FOLKE EMANUEL ENGMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-05-09 kl. 13:47:46

