



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Brf Hede i Umeå

794000-0891

2021-01-01 - 2021-12-31



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Hede i Umeå, 794000-0891 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 1954 respektive 1957 på fastigheten Kraften 9 och Kraften 11 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Rådhusplanen 15 och 17 i Umeå. Säte är Umeå kommun.

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m2
Lägenheter (bostadsrätt)	107	8 055
Lokaler (bostadsrätt)	38	3 390
Lokaler (hyresrätt)	15	557
		<hr/>
		12 002
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 Utbyte av radiatorventiler och termostater	2017 Renoverat återstående femton balkonger
2015 Renovering av tre balkonger	2018 Ombyggnation av lokal till fritidslokal
2015 Injustering av värmesystemet	2018 Renovering av pumpgrop i UC
2015 Ombyggnad av lokal till två BRF-lgh	2018 Nytt ventilationsaggregat till Mekka
2016 Renoverat nio balkonger	2018 Ombyggnation av lokal för Texas Longhorn
2016 Separerat värmekretsar för bostäder och v	2018 Tätskiltsbyte av butikstaken
2016 Installerat luft- och partikelfilter	2020 Ombyggnad lokal till cykelförråd
2016 Klätt in hissörrarna med rostfri plåt	2021 Tvättning och målning fasad mot busstation
2016 Kompletterat Mekkas ventilationssystem	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2021-08-24. Då konstaterades fortsatta behov av fasadåtgärder.

Styrelsen uppdaterar årligen sin underhållsplan.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:
- Fasadåtgärder, Värmekabel gesimsränna på yttertak

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 634 kr/m² bostadslägenhetsyta. Utifrån den för år 2022 upprättade budgeten, beslutade styrelsen om oförändrade avgifter under 2022.

Årets avsättning till underhållsfond 391000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 10% av prisbasbeloppet /år 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
George Wallén	ledamot
Mats Olofsson	ledamot
Christer Norman	ledamot
Liselott Öhman	suppleant
Andreas Resar	suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Håkan Ottosson, Monica Lindström, Monica Sandgren och George Wallén.

Styrelsen har under året hållit 15 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 Eva Helkkilä Norman, Maude Helggesson och Monica Lindström varit sammankallande för kommittén. Verksamheten har under året varit mycket begränsad på grund av pandemin.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2021-05-20. Stämman genomfördes digitalt och genom poströstning. På stämman deltog 30 medlemmar (19 digitalt och 11 via poströstning).

Under föreningsstämman inkom följande motioner:

1. Borttagning träd vid P-plats, stämman biföll motionen.
2. Översyn av städrutiner i gemensahetsutrymmen. Stämman biföll motionen.

Väsentliga avtal

Avtalstyp	Leverantör
Datakommunikation	Bahnhof
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 34574 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 1 000 kWh per andel. Utfallet blev 823 kWh per andel (967 kWh). HSB Vinds elpris under 2021 var 56 öre/kWh exkl. energiskatt och moms. Priset baseras på gällande marknadspris (terminspris) sista kvartalet år 2020 och gällde som pris för 2021. Miljöbelastningen av bostadsrättsföreningens del av HSB Vinds produktion av vindel var totalt 6,9 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 12613 kg CO₂e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 34574 kWh av er totala elförbrukning, resterande förbrukning betalar ni till Umeå energi. Vind-el räknas som ett klimatsmart val och kan jämföras med nordisk elmix CO₂e utsläpp som 2020 var 365 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 13 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 166 (163), 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

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	9 288	9 368	9 312	9 291	9 271
Resultat efter fin.poster i tkr	1 257	1 259	1 827	1 739	2 262
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	634	634	634	634	634
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	451	410	387	388	390
Låneskuld, kr/m2 totalyta	3 005	3 080	3 131	3 204	3 277
Genomsnittlig ränta lån i %	0,9	1	0,9	0,8	0,7
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	242	214	189	171	122
Soliditet i %*	45,6	43,9	42,4	39,8	37,7
Sparande, kr/m2 totalyta**	257	257	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.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 36 068 282 kr. Under året har föreningen amorterat 893 924 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 40 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	520 842	18 738 344	2 568 602	7 271 002	1 250 025
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-05-27				1 250 025	-1 250 025
lanspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-52 074	52 074	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			391 000	-391 000	
Årets resultat					1 247 294
Vid årets slut	520 842	18 738 344	2 907 528	8 182 101	1 247 294

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	Belopp
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	8 182 101
Årets resultat	1 247 294
Totalt att disponera	9 429 395

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **9 429 395**

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	9 287 595	9 302 731
Övriga rörelseintäkter	3	416 066	157 322
		<u>9 703 661</u>	<u>9 460 053</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-5 417 486	-5 022 449
Underhåll	5	-52 074	-77 888
Övriga externa kostnader	6	-401 057	-574 029
Personalkostnader	7	-470 789	-419 925
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 781 662	-1 750 946
		<u>-8 123 066</u>	<u>-7 845 236</u>
Rörelseresultat		1 580 595	1 614 817
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 607	5 211
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-327 770	-361 140
		<u>-323 163</u>	<u>-355 929</u>
Resultat efter finansiella poster		1 257 432	1 258 888
Resultat före skatt		1 257 432	1 258 888
Aktuell skatt		-10 138	-8 863
Årets resultat	10	1 247 294	1 250 025

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	11	51 539 200	53 320 862
Pågående nyanläggningar och förskott	12	206 406	44 795
		<u>51 745 606</u>	<u>53 365 657</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	12 845 197	11 527 133
		<u>12 845 197</u>	<u>11 527 133</u>
Summa anläggningstillgångar		64 590 803	64 892 790
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Varulager</i>			
Bostadsrätter i lager		150 000	150 000
		<u>150 000</u>	<u>150 000</u>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		20 994	165 426
Övriga fordringar	14	35 420	140 860
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	230 264	290 400
		<u>286 678</u>	<u>596 686</u>
Kassa och bank		4 188 666	3 557 197
Summa omsättningstillgångar		4 625 344	4 303 883
SUMMA TILLGÅNGAR		69 216 147	69 196 673

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
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	16	2 907 528	2 568 602
		<u>22 166 714</u>	<u>21 827 788</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 182 101	7 271 002
Årets resultat		1 247 294	1 250 025
		<u>9 429 395</u>	<u>8 521 027</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		31 596 109	30 348 815
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17,21	15 240 350	15 640 350
Övriga långfristiga skulder		16 050	14 750
		<u>15 256 400</u>	<u>15 655 100</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	20 827 932	21 321 856
Leverantörsskulder		375 794	625 961
Aktuell skatteskuld		29 382	27 945
Övriga skulder	19	80 694	120 025
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 049 836	1 096 971
		<u>22 363 638</u>	<u>23 192 758</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 216 147	69 196 673

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

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,9% på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

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

Finansiella tillgångar och skulder

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

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

Övriga tillgångar och skulder

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

Intäktsredovisning

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

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 459 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 20,6 procent.

Yttre underhållsfond

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Avgifter	9 026 720	9 037 252
Hysesintäkter	393 312	395 367
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	25 921	33 758
Intäkter gemensamhetsutrymmen	17 838	12 550
	<u>9 463 791</u>	<u>9 478 927</u>
<i>Avgår</i>		
Avgiftsbortfall	-176 196	-176 196
	<u>9 287 595</u>	<u>9 302 731</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	416 066	157 322
	<u>416 066</u>	<u>157 322</u>

Not 4 Drift

	2021	2020
Fastighetsskötsel	622 810	579 326
Snöröjning och halkbekämpning	306 313	72 684
Reparationer	887 961	1 056 660
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	271 365	275 033
Uppvärmning	1 188 410	1 030 524
Vatten	362 677	389 947
Renhållning	236 728	240 687
Förvaltningskostnader	293 219	285 861
Försäkring	270 636	113 383
Fastighetsskatt/avgift	502 124	498 703
Kommunikation och media		
Datakommunikation	148 536	150 019
Kabel-TV	225 873	224 756
Övriga driftskostnader	100 834	104 866
	<u>5 417 486</u>	<u>5 022 449</u>

Not 5 Periodisk underhåll

	2021	2020
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	14 128	
Utfört underhåll installationer	23 904	77 888
Utfört underhåll mark	10 152	
Utfört underhåll garage och parkering	3 890	
	<u>52 074</u>	<u>77 888</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Förbrukningsmtrl, förbrukningsinv mm	70 067	65 612
Telefon och porto mm	26 583	13 564
Kundförluster	73 169	
Riskkostnader	181 117	248 779
Köp av bostadsrättslokal för omvandling cykelförråd		174 000
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	3 548	21 201
Förenings- och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	46 573	50 873
	<u>401 057</u>	<u>574 029</u>

Not 7 Personalkostnader

	2021	2020
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	214 130	186 083
Vicevärd	180 000	155 000
Bilersättningar	1 800	1 050
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	4 900	4 800
Sociala kostnader förtroendevalda	67 145	62 464
	<u>467 975</u>	<u>409 397</u>
 <i>Kostnader för löner</i>		
Sociala kostnader	184	184
Pensionskostnader	200	200
Försäkring/medlemskap Fastigo	94	
Övriga personalkostnader	2 336	10 144
	<u>470 789</u>	<u>419 925</u>

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021	2020
Byggnader	1 749 848	1 732 388
Markanläggningar	31 814	18 558
	<u>1 781 662</u>	<u>1 750 946</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	327 374	361 133
Övriga finansiella kostnader	396	7
	<u>327 770</u>	<u>361 140</u>

Not 10 Årets resultat

	2021	2020
Årets resultat	1 247 294	1 250 025
Reservering till yttre underhållsfond	-391 000	-357 000
lanspråktagande av yttre underhållsfond	52 073	77 888
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>908 367</u>	<u>970 913</u>

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

Not 11 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	92 935 274	91 516 101
-Årets anskaffningar		-
Cykelförråd		636 265
Ventilation verksamhetslokaler		782 908
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	92 935 274	92 935 274
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-40 953 012	-39 202 066
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 781 662	-1 750 946
Summa ackumulerade avskrivningar	-42 734 674	-40 953 012
Bokfört värde byggnader	50 200 600	51 982 262
Bokfört värde mark	1 338 600	1 338 600
Summa bokfört värde byggnader och mark	51 539 200	53 320 862
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1954/1981)	102 639 000	102 639 000
Taxeringsvärde mark:	59 541 000	59 541 000

Not 12 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	44 795	487 195
Omklassificeringar		-487 195
Projektering Fasad/tak över balkong	161 611	44 795
Redovisat värde vid årets slut	206 406	44 795

Not 13 Finansiella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Andel i HSB Norr	500	500
Andel i HSB Vind Umeå	277 200	277 200
Stratega 10	4 398 624	3 937 302
Stratega 30	8 168 873	7 312 131
	12 845 197	11 527 133
Marknadsvärde Stratega 10	4 853 267	4 193 973
Marknadsvärde Stratega 30	9 872 905	8 109 679

Not 14 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga kortfristiga fordringar		59 219
Skattekonto	35 420	81 641
	35 420	140 860

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	30 959	28 878
Kabel TV	57 075	56 467
VA		32 041
Fastighetsförsäkring	90 212	90 212
Förskottsbetald moms	52 018	82 802
	230 264	290 400

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2021-12-31	2020-12-31
Fondbehållning vid årets början	2 568 602	2 289 491
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	391 000	357 000
lanspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-52 074	-77 889
Fondbehållning vid årets slut	2 907 528	2 568 602

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	Ränte konv. datum	Ränta	2021-12-31	2020-12-31
Nordea 39798269365	2022-03-15	0,37	4 664 307	4 771 531
Nordea 39758234773	2022-11-17	0,38	15 763 625	16 150 325
Nordea 39788943616	2024-12-18	0,95	15 640 350	16 040 350
Totala skulder på bokslutsdagen			36 068 282	36 962 206
Nästa års amortering			-400 000	-893 924
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-2 028 896	-3 575 696
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			33 639 386	32 492 586
Totala skulder på bokslutsdagen			36 068 282	36 962 206
Avgår kortfristig del			-20 827 932	-21 321 856
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			15 240 350	15 640 350

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	400 000	893 924
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	20 427 932	20 427 932
	20 827 932	21 321 856

Not 19 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Personalens källskatt	4 999	4 545
Upplupna arbetsgivaravgifter	1 547	1 547
Momsskuld	72 288	105 740
Övriga kortfristiga skulder	1 860	8 193
	80 694	120 025

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntor	8 716	23 105
Förutbetalda avgifter/hyror	698 820	884 352
Borevision	13 000	12 400
El	69 924	43 061
Fjärrvärme	175 068	134 053
Vatten	30 769	-
Renhållning	27 029	-
Övrigt	26 510	-
	1 049 836	1 096 971

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
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	50 958 400	50 958 400

Eventalförpliktelser

Inga Inga

Underskrifter

Umeå 2022-03-21...



Håkan Ottosson



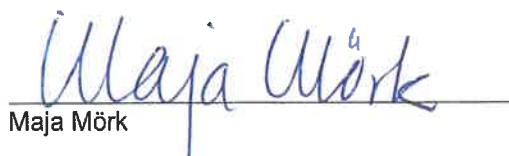
Monica Lindström



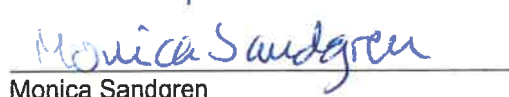
George Wallén



Christer Norman



Maja Mörk



Monica Sandgren



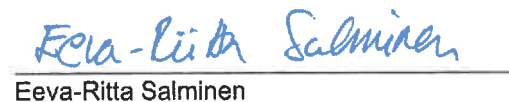
Mats Olofsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-03-08



Peder Hellman

Av föreningen vald revisor



Eeva-Ritta Salminen

BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Hede i Umeå, org.nr. 794000-0891

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Hede 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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

U

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 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 ersättnings skyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättnings skyldighet 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 revisions sed 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 8 / 13 2022

Peder Hellman

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald 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.