



HSB Brf Biologigränd i Umeå

794000-3697

2021-01-01 - 2021-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Biologigränd i Umeå, 794000-3697 får härmed avge årsredovisning för 2021.

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 1970 på fastigheten Licentiaten 1 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Biologigränd 1-51 i Umeå. Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m2
Lägenheter (bostadsrätt)	283	19 574
Lägenheter (hyresrätt)	67	3 587
Bostäder	350	23 161
Lokaler (hyresrätt)	2	105
Föreningen tillhandahåller parkering enligt följande;		
Varmgarage	60	
Kallgarage	60	
Carport	30	
Bilplatser	164	
MC-platser	6	
Summa	320	

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

2020

- Relining av avloppsledningar i X, V och R- husens källargångar.
- Nya Kallvattenledningar i X och V-husen.
- Belysning med "up light" på två av pilarna vid R-gården
- Grävning (utjämning) för att höja P-ytan väster om garaget.
- Brandsläckare är installerade i fritidslokalen, tvättstugor och garage.

2019

- Samtliga vindskydd är renoverade och underhållna.
- Kodlås med taggsystem till källare, fritidslokaler och garage är installerat.

2018

- Byte av samtliga rökluckor och installation av elektrisk mekanism do.
- Renovering av samtliga tvättstugor inklusive installation av helt ny maskinpark

2017

- Energiåtgärder i husen på Biologigränd 42 till 51.
- Grävningsarbete mot Assistentvägen har ägt rum för att installera en back-ventil mot kommunens dagvattenledning för att förhindra vattenskador i våra fritidslokaler
- Under 2017 infördes tagg-system för bokning av tvättstugorna via internet.
- Gymlokalen utrustades med ljuddämpande åtgärder.
- Föreningen införde oktober 2017 individuell mätning av elförbrukning.

År 2016:

- Slutfört fullständig el-renovering i bostadsrätterna och gemensamhetsutrymmen.
- Byte av samtliga köksfläktar
- Målning av golv och väggar i källargångar
- Byte av vitvaror (kyl/frys) i samtliga hyresrätter
- Större trädgårdsupprustning vid Biologigränd 50 - 51.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avslutat relining av samtliga avloppsledningar i husens kulvertar och källargångar. Spygatter utbytta i gamla soprummen vid entrédörrarna.

Styrelsen har under det gångna året ägnat omfattande tid åt att samordna flera hållbara investeringar förutom det redan planerade fönsterbytet under 2022 - 2023. I denna process har ingått åtgärder för att renovera sydliga tegelfasader, modernisera vårt ventilationssystem och återvinna spillvattenvärme. Styrelsen ansökte i december 2021 om en statlig miljöbonus. Den 15 januari 2022 fick brf Biologigränd ett bidrag för detta på 27,5 miljoner kronor. Styrelsen avser därmed att snarast påbörja informationsflödet till alla med inbjudan till medlemsmöten för att säkerställa att dessa projekt kommer att genomföras så smidigt som möjligt.

Styrelsen genomförde stadgeenlig besiktning 2021-09-08. Det konstaterades att föreningen är välskött och att större underhåll sker via uppdaterad underhållsplan. Under den yttre besiktningen framkom behov av smärre underhåll pg a. skador och eller slitage. En del av entréernas broar behöver renoveras vilket påbörjades med under hösten 2021 och fortsätter under 2022.

Styrelsen uppdaterar årligen föreningens 30-åriga underhållsplan.

Styrelsen har fastställt budgeten för 2022 och beslutade då att höja avgifter för bostadsrätter, lokaler/förråd, bilplatser, garage och carports, med 4 % fr.o.m 2022-01-01. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 599 kr/m² bostadslägenhetsyta. Hyrorna för föreningens 67 hyresrätter följer hyresförhandlingarna mellan allmännyttan och hyresgästföreningen. Dessa brukar träda i kraft 1/7 årligen.

I enlighet med underhållsplanen kommer det detta år inte ske någon avsättning till underhållsfond.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på administrationskostnaden.

Styrelsen har följande sammansättning:

		<i>Mandattid</i>
Bertil Sawert	ordförande	2022
Folke Lindström	vice ordförande	2023
Elisabeth Olivius	sekreterare	2022
Jesper Lindqvist	vice sekreterare	2023
Jan Eirell	ledamot/it-ansvarig	2022
Tove Svalstedt	ledamot	2023
Joakim Eklöf	utsedd av HSB Norr	

Suppleanter

Kerstin Wass	2023
Malgorzata Wilczynska	2022

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Bertil Sawert, Elisabeth Olivius och Jan Eirell samt bland suppleanterna Malgorzata Wilczynska.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Bertil Sawert, Elisabeth Olivius, Jesper Lindqvist och Per Sörlén, två i förening.

Revisorer har varit Pär Nyman med Anita Dreyer Pärkiömäki som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning har varit Ulla-Britt Öberg (sammankallande), Jenny Häggström, Staffan Morin.

Studie och fritidsverksamhet

Fritidskommittén har bestått av Ulla Öberg, Daizy Bodén, Lovisa Jacobsson, Richard Dieser, Jang Praisan, Ligaya Wikstöm samt Gennet Tekeste och har under verksamhetsåret. Tyvärr har Covid-19 omöjliggjort gemensamma sociala aktiviteter.

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Folke Lindström samt Elisabeth Olivius, med Bertil Sawert som suppleant.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-18. Vid stämman deltog 69 medlemmar. Stämman genomfördes via poströstning pga covid-19.

Avtalstyp

Datakommunikation
Kabel-TV
Administration
Fastighetsskötsel
El
Fjärrvärme

Leverantör

Riksnät
ComHem
HSB Norr
HSB Norr
Umeå Energi/HSB Vind
Umeå Energi

HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Biologigränd äger 584 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 480740 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 96,1 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 175374 kg CO₂e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 480740 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 30 lägenhetsöverlåtelser skett. Föreningen hade vid årets slut 397 (394) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledningen 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.

Förvaltningspolicy

Styrelsen har ambitionen att så optimalt som möjligt förvalta föreningens tillgångar. Ett led i detta är att försöka hålla en hög kunskapsnivå inom styrelsen både när det gäller praktiskt styrelsearbete som teknisk och ekonomisk kunnskap. Styrelsens grundpolicy är att alla nyinvalda ledamöter skall delta i de förvaltningskurser som leds av HSB Norr. Styrelsen har ökat sin aktivitet i att förvaltat föreningens likvida medel. Vi har placerat överskottslikvida medel i räntefonder med låg risk och detta har gett ett gott utfall. I den ekonomiska redovisningen nedan framgår detta under kapitaldelen.

Miljöpolicy

Föreningens målsättning att hålla en trovärdig miljöprofil innebär att vi i varje enskilt beslut försöker agera såväl ekonomiskt som socialt och ekologiskt hållbart. Sedan 2005 har vi därför kontinuerligt investerat i åtgärder för att sänka våra el- och värmekostnader. År 2009 tecknade föreningen ett klimatavtal som i stora drag innebär att föreningen har som mål att minska utsläpp av koldioxidekvivalenter med 40 % från 2000 fram till 2023. Följande delmål är uppsatta; att till år 2012 minska med 10 procent, till år 2016 med 20 procent och till år 2020 med 30 procent. Föreningen köper dessutom sedan 2010 enbart grön el. Vi har anledning att tro att klimatavtrycket har minskat med betydligt mer de senaste åren/åren p g a Umeå Energis satsning på en grönare leverans.

Mellan åren 2015 till 2016 totalrenoverades all el-dragning. Vi har nu rörelsestyrd belysning i entréer, trapphus och källargångar samt uppgraderat motorvärmare med timer. Vår utomhusbelysning är försedd med lågenenergilampor.

Föreningens miljöarbete som startade redan på 1990-talet innebär att cirka hälften av våra lägenheter idag komposterar sina hushållssopor. Ambitionen att klara av en hög grad av källsortering ligger fast. Våra medlemmar skiljer ut organiskt köksavfall, hushållssopor, lysrör och glödlampor. Sopsorteringen har under åren gett föreningen avsevärt mindre mängd sopor vilket vi är mycket stolta över eftersom vi betalar per kilo sopor som forslas bort. Tyvärr har det under senaste året skett en försämring med sorteringen från några av våra boenden. Vi aviserar om bättring i vårt informationsblad. Föreningens service att låta våra boende lämna grovsopor har även strukturerats upp med tydligare skyltning. Grovsoporna hämtas kontinuerligt av Umeå Returmarknad.

Arbete med yttre grön miljö

Träd och planterade buskar har beskurits eller stammats upp så att grenar inte är i vägen för infart av exempelvis flyttbussar eller snötraktorer. På större träd har döda grenar tagits bort. Underhållsbeskäring sker kontinuerligt. Beskäring av träd med korrekta sågsnitt är nödvändig för att inte grenar skall flåka av och utgöra grogrund för skadesvampar som tar död på träden. Träd och gröna växter är värdefulla för vår trevnad och bidrar positivt till vår yttre estetiska boendemiljö. De större (sjuka och skadade) träd som togs ner 2020 och 2021 kommer att ersättas succesivt.

Social miljö

Föreningen har starkt fokus på trivsel. Årligen anordnar vi städ och planteringskväll och fritidskommittén ansvarar då för att ordna fika och tilltugg och även vid organiserade våffeldagar, surströmmingsfest och eller adventsfika i december.

Kultur

I samband med kulturhuvudstadsåret 2014 fick styrelsen, med stämmans godkännande, möjlighet att använda medel för konst och utsmyckning av föreningens mark och byggnader. I ett samarbete med konsthögskolan här i Umeå resulterade detta i en installation/konstverk med namnet Bio 52, som är placerat på västra gaveln av hus A samma år. Stämman biföll även under 2015 och 2016 styrelsens förslag att utveckla denna idé. Samarbetet med konsthögskolan har fortsatt och resultatet av konstutsmyckningen, den 14 oktober invigs konstverket Transition Transmission vid kullen.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	16 991	16 613	16 372	15 991	15 808
Resultat efter fin.poster i tkr	2 791	3 295	2 280	417	-5 824
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta*	599	587	575	564	575
Driftskostnad, kr/m2 totalyta**	463	419	461	427	426
Låneskuld, kr/m2 totalyta	1 437	1 474	1 512	1 547	1 581
Genomsnittlig ränta lån i %	0,90	1,00	0,99	0,98	1,22
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	487	526	537	455	461
Soliditet i %***	40,1	36,1	32,9	29,8	28,5
Sparande, kr/m2 totalyta****	238	233	213	226	202

* I bostadsyta ingår ytan för lägenheter med bostadsrätt

** Nyckeltalet innehåller inte kostnader för periodiskt underhåll

*** Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 33 439 752 kr. Under året har föreningen amorterat 904 961 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 37 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 026 700	12 248 772	6 911 642	3 289 601
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2021-05-18			3 289 600	-3 289 601
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-929 052	929 052	
Årets resultat				2 704 752
Vid årets slut	1 026 700	11 319 720	11 130 294	2 704 752

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	11 130 294
Årets resultat	<u>2 704 752</u>
Totalt att disponera	13 835 046

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	<hr/> 13 835 046
--------------------------------	-------------------------

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	16 991 091	16 613 462
Övriga rörelseintäkter	3	7 669	112 033
		<u>16 998 760</u>	<u>16 725 495</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-10 774 141	-9 746 810
Underhåll	5	-929 052	-245 380
Övriga externa kostnader	6	-156 912	-260 376
Personalkostnader	7	-486 023	-536 307
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 911 638	-1 874 472
		<u>-14 257 766</u>	<u>-12 663 345</u>
Rörelseresultat		2 740 994	4 062 150
Finansiella poster			
Resultat från värdepapper som är anläggningstillgång		-33 411	-419 189
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	392 727	1 917
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-309 433	-349 506
		<u>49 883</u>	<u>-766 778</u>
Resultat efter finansiella poster		2 790 877	3 295 372
Resultat före skatt		2 790 877	3 295 372
Aktuell skatt		-86 125	-5 771
Årets resultat	11	2 704 752	3 289 601

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	44 447 862	46 338 791
Inventarier	14	245 623	266 331
Pågående nyanläggningar och förskott	13	11 384 850	3 010 260
		<u>56 078 335</u>	<u>49 615 382</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	15	1 433 027	7 545 849
Andel i HSB Norr ek för		3 402 300	3 435 711
		<u>4 835 327</u>	<u>10 981 560</u>
Summa anläggningstillgångar		60 913 662	60 596 942
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		18 737	20 552
Avräkning HSB Norr ek för		3 893 018	3 122 668
Övriga fordringar	16	22 052	83 364
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	450 629	520 729
		<u>4 384 436</u>	<u>3 747 313</u>
<i>Kassa och bank</i>	18	4 303	600 000
Summa omsättningstillgångar		4 388 739	4 347 313
SUMMA TILLGÅNGAR		65 302 401	64 944 255

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		1 026 700	1 026 700
Yttre underhållsfond	19	11 319 720	12 248 772
		<u>12 346 420</u>	<u>13 275 472</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		11 130 294	6 911 642
Årets resultat		2 704 752	3 289 601
		<u>13 835 046</u>	<u>10 201 243</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		26 181 466	23 476 715
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	20,24	11 773 780	18 150 165
Övriga långfristiga skulder		26 000	25 800
		<u>11 799 780</u>	<u>18 175 965</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	21	21 665 972	16 153 868
Leverantörsskulder		1 293 315	3 126 092
Aktuell skatteskuld		15 387	100 824
Fond för inre underhåll		2 100 680	1 995 870
Övriga skulder	22	46 279	30 575
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	2 199 522	1 884 346
		<u>27 321 155</u>	<u>23 291 575</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 302 401	64 944 255

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och 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 -120 år och sker i snitt med 2,3% på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 10% 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 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 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	11 716 356	11 485 716
Hysesintäkter	4 927 009	4 821 472
Intäkter el	471 866	419 214
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	52 562	67 317
Intäkter gemensamhetsutrymmen	36 696	31 635
	17 204 489	16 825 354
<i>Avgår</i>		
Avsättning för fond för inre underhåll	-210 520	-210 520
Rabatter/Avdrag	-2 878	-1 372
	16 991 091	16 613 462

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	7 669	112 033
	7 669	112 033

Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	2 387 094	2 217 192
Snöröjning och halkbekämpning	340 665	261 383
Reparationer	683 129	847 508
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	1 421 584	1 339 832
Uppvärmning	2 458 979	2 100 445
Vatten	998 006	689 704
Renhållning	339 452	274 758
Förvaltningskostnader	833 290	832 530
Försäkringar	318 957	301 578
Fastighetsskatt/avgift	544 270	533 770
Kommunikation och media		
Datakommunikation	318 139	253 731
Kabel-TV	125 891	94 379
Övriga driftskostnader	4 685	-
	10 774 141	9 746 810

Not 5 Periodisk underhåll (OBS ange i noten vad det avser)

	2021	2020
Golvbyte och målning i hyresrätter, byte köksfläkt	199 414	1 709
Ventilation soprum, tvättstugeunderhåll, golv vaktmästeriet	349 950	98 520
Byte armaturer, asbestsanering	87 309	39 215
Återställning tak, gjutning entréer	34 675	-
Utemöbler, brunnar på parkering, stubbfräs, plantor till rabatt mm.	257 704	105 936
	929 052	245 380

Not 6 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Förbrukningsmaterial och - inventarier (hyror, om de finns)	22 310	66 373
Telefon och porto mm	15 985	13 345
Kundförluster	-	30 297
Resekostnader	-	2 064
Riskkostnader	22 619	54 812
Bolagsverket, gåvor	6 798	3 549
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	89 200	89 936
	156 912	260 376

Not 7 Personalkostnader

	2021	2020
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	147 583	194 979
Bilersättningar	11 040	11 040
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	6 746	6 746
Löner och övriga ersättningar	228 106	232 330
Pensionskostnader	21 324	2 202
Försäkring/medlemskap Fastigo	7 050	7 631
Övriga personalkostnader	1 424	-6 369
Sociala kostnader	62 000	87 748
Utbildning	750	-
	486 023	536 307

Vicevärd har varit Per Sörlén

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021	2020
Byggnader	1 866 865	1 851 758
Inventarier	20 709	20 709
Markinventarier	24 064	2 005
	1 911 638	1 874 472

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Vinst vid avyttring värdepapper	391 124	-
Övriga ränteintäkter	1 603	1 917
	392 727	1 917

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	304 244	347 880
Övriga finansiella kostnader	5 189	1 626
	309 433	349 506

Not 11 Årets resultat

	2021	2020
Årets resultat	2 704 752	3 289 601
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	929 052	245 380
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	3 633 804	3 534 981

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	81 572 475	80 741 123
-Årets anskaffningar		831 352
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	81 572 475	81 572 475
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-36 278 140	-34 424 377
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 890 929	-1 853 763
Summa ackumulerade avskrivningar	-38 169 069	-36 278 140
Bokfört värde byggnader	43 403 406	45 294 335
Bokfört värde mark	1 044 456	1 044 456
Summa bokfört värde byggnader och mark	44 447 862	46 338 791
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1975):	205 324 000	205 324 000
Taxeringsvärde mark:	123 038 000	123 038 000

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	3 010 260	-
Relining	8 350 160	3 010 260
Statuskontroll fasad	24 430	-
Redovisat värde vid årets slut	11 384 850	3 010 260

Not 14 Inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	349 167	349 167
-Nyanskaffningar		-
	349 167	349 167
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-82 836	-62 127
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-20 708	-20 709
	-103 544	-82 836
Redovisat värde vid årets slut*	245 623	266 331

*av utgående värde står konst för 142 080 kr.

Not 15 Finansiella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Andel i HSB Norr	500	500
Andel i HSB Vind Umeå	3 401 800	3 435 211
Nordea Stratega	1 433 027	7 545 849
Marknadsvärde: 1673394,14		
	4 835 327	10 981 560

Not 16 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	22 052	83 364
	22 052	83 364

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Kabel TV Tele2	31 490	31 467
Bredband Riksnet	71 370	71 370
Vatten/Renhållning VAKIN	-	98 935
Fastighetsförsäkring	347 769	318 957
	450 629	520 729

Not 18 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Nordea Sparkonto	4 303	600 000
	4 303	600 000

Not 19 Fond för yttre underhåll

	2021-12-31	2020-12-31
Fondbehållning vid årets början	12 248 772	12 494 152
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-929 052	-245 380
Fondbehållning vid årets slut	11 319 720	12 248 772

Not 20 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Swedbank	2022-02-28	0,81%	5 885 067	5 949 563
Nordea	2022-02-18	0,45%	2 837 745	6 692 165
Nordea	2024-09-18	0,65%	6 565 100	3 037 745
Stadshypotek	2023-09-30	0,60%	5 512 100	5 646 100
Nordea	2022-12-21	1,17%	6 258 080	6 557 660
Nordea	2022-12-21	1,07%	6 381 660	6 461 480
Totala skulder på bokslutsdagen			33 439 752	34 344 713
Nästa års amortering			-906 636	-908 311
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-3 626 544	-3 633 244
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			28 906 572	29 803 158
Totala skulder på bokslutsdagen			33 439 752	34 304 033
Avgår kortfristig del			-21 665 972	-16 153 868
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			11 773 780	18 150 165

Not 21 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	906 636	908 311
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	20 759 336	15 245 557
	21 665 972	16 153 868

Not 22 Övriga skulder

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Personalens källskatt	5 603	3 813
Upplupna arbetsgivaravgifter	3 573	5 656
Momsskuld	7 103	4 709
Löneskatt	4 124	4 996
Övriga kortfristiga skulder	25 876	11 401
	46 279	30 575

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Semesterlöneskuld	83 941	75 281
Räntor	35 646	10 696
Förutbetalda avgifter/hyror	1 371 858	1 293 059
Borevision	24 460	24 460
El	188 969	194 228
Fjärrvärme	378 126	262 851
V/A	80 516	-
Renhållning	28 409	-
Snöröjning	7 596	23 771
	2 199 522	1 884 346

Not 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	<u>74 620 000</u>	<u>74 620 000</u>
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	74 620 000	74 620 000
Eventalförpliktelser		
Fastigo	6950	6913

Underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad

Bertil Sawert

Folke Lindström

Elisabeth Olivius

Jesper Lindqvist

Jan Eirell

Tove Svalstedt

Joakim Eklöf

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av vår digitala underskrift

Pär Nyman
Av föreningen vald revisor

Pia Andersson
*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 Biologigränd i Umeå, org.nr. 794000-3697

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Biologigränd i Umeå för räkenskapsåret 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 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 Biologigränd i Umeå för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Sundsvall

Digitalt signerad av

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Pär Nyman
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2021

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

BERTIL SAWERT

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-03-14 kl. 17:23:17



TOVE SVALSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-07 kl. 13:58:43



JESPER LINDKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-22 kl. 06:58:37



FOLKE LINDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-15 kl. 14:07:29



JOAKIM EKLÖF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-08 kl. 14:09:25



JAN LENNART EIRELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-04 kl. 17:57:23



ELISABETH OLIVIOUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-25 kl. 07:45:03



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-26 kl. 16:21:30



PÄR NYMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-18 kl. 15:25:26



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

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

PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-26 kl. 16:25:01



PÄR NYMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-21 kl. 21:00:16

