

# ÅRSREDOVISNING 2020

**Brf Glitne i Umeå**

769633-3793

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Glitne i Umeå får härmed avge redovisning för föreningens förvaltning för det fjärde verksamhetsåret året 2020-01-01 till 2020-12-31. Föreningen är ett äkta privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (SFS 1999:1229). Årsredovisningen upprättas i enlighet med bokföringsnämndens allmänna anvisningar BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

### 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.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten 3D-fastigheten Forsete 29. Fastigheten är belägen ovanför nuvarande galleria (Utopia) och består av en byggnad med fyra plan med bostadsvåningar. På fastigheten har under 2018-2019 uppförts hus med adress Kungsgatan 63 och innehåller 49 lägenheter som samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen registrerades av Bolagsverket 2016-11-24.


Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
1 rum och kök	13	449
2 rum och kök	4	277
2,5 rum och kök	7	540,5
3 rum och kök	17	1 482,5
3,5 rum och kök	1	94
4 rum och kök	6	608
6 rum och kök	1	188
Bostäder	49	3 639
Gemensamhetslokal	1	

### Byggnationen

Byggnationen som skett enligt ett totalentreprenadkontrakt med Balticgruppen Bygg AB tecknat 2017-11-21 avslutades i sin huvuddel vid inflyttningarna 2019-02-28. Byggnationen, besiktningar och efterbesiktningar har sedan pågått under året och har fortsatt under våren 2020. Produktionen omfattas av en garantitid fram till och med 2024-04-30. Entreprenadkostnaden 189 300 000 kr är fast och utan indexreglering. Byggnationen har finansierats genom byggnadskreditiv i Handelsbanken. Slutlig finansiering har skett med insatserna 207 745 000 kr och med slutlig belåning i Stadshypotek på 36 240 000 kr i enlighet med de ekonomiska planen. Slutbesked avseende bygglov erhölls från Umeå kommun 2019-10-01 och slutlig placering av lånen gjordes 2019-10-24. Närmare redovisning av lånen framgår av bokslutet i denna årsredovisning.

Då fastigheten Forsete 29 är byggd ovanpå fastigheterna Forsete 4 och 5 har föreningen genom servitutsavtal försäkrats om rätten att använda trapphus och hissar samt utrymmen för fjärrvärmecentral, sophantering och cykelparkering i källarutrymmen som finns i fastigheterna Forsete 4 och 5. Föreningen är friköpt från skyldigheten att tillhandahålla parkeringsplatser och har därmed inga egna parkeringsplatser.

Föreningarna av byggnationen har medfört störningar för de boende av sådan omfattning att årsavgifterna har satts ned med 50 % under hela 2019. Föreningen har inte heller tagit något driftansvar och några kostnader utöver fastighetsförsäkringen från tillträdet och till och med 2019-09-30. Balticgruppen har vidare fullt ut 

komparerat föreningen för de kostnader som uppstått i samband hantering av tvisterna om fullföljande av förhandsavtal som redovisats inledningsvis.

#### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Slutbesiktningar och efterkontrollsåtgärder pågår. De närmaste åren finns inga större underhållsåtgärder planerade då huset är nytt. En vattenskada har uppstått till en kostnad om 503 tkr och en försäkringsersättning på 494 tkr har betalats ut.

#### **Styrelsen**

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Peter Norrman	ordförande, ledamot, ekonomiansvarig
David Carlsson	vice ordförande, ledamot
Cristoffel Die Kuenen	ledamot
Anna Norberg	ledamot sekreterare

Föreningen har haft 12 st protokollförda styrelsemöten. Byggande styrelse ersattes i samband med årsstämman 2020.

#### ***Firmatecknare***

Firmatecknare har varit Peter Norrman, David Carlsson, Anna Norberg och Cristoffel Die Kuenen, två i förening.

#### **Revisor**

Revisor har varit Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

#### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av Kjell Karlsson (sammankallande) och Jenny Gunnarsson.

#### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-08-27. Vid stämman deltog 7 st röstberättigade medlemmar. Stämman beslutade om att arvoden ska utgå till styrelseledamöterna och suppleanterna med 5 000 kr/år plus sociala avgifter samt ersättning för förlorad arbetsinkomst.

#### **Förvaltning och personal**

Föreningen har ingen anställd personal.

#### **Ekonomi**

Styrelsen har fastställt budgeten för 2021 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 501 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 145 000 kr överensstämmer med den ekonomiska planen. *ib*

### Väsentliga avtal

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
Infometric	Elmätning och debitering
SOS Alarm	Brandlarm
Caverion	Sprinklerservice
Stena Recycling	Fastighetsnära källsortering
VAKIN	Vatten och hushållsavfall
Umeå Energi	Fjärrvärme, el, bredband
Söderberg & Partner	Försäkringsmäklare
HSB Norr	Administrativ förvaltning
Balticgruppen AB	Teknisk förvaltning
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Norrlands Miljövård	Lokalvård

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets ingång 49 upplåtna lägenheter och 37 medlemmar och vid årets utgång hade föreningen 45 medlemmar. Balticgruppen Bostad AB äger 2020-12-31 arton(18) bostäder i föreningen. Anledning till att medlemsantalet kan 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.

Föreningen har tecknat företags- och fastighetsförsäkring, inklusive styrelseansvarsförsäkring, med Länsförsäkringar Västerbotten. Försäkringen omfattar även det bostadsrättstillägg som omfattar det underhållsansvar som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och föreningens stadgar

Under produktionstiden och under den kommande femåriga garantitiden är föreningen dessutom försäkrad genom en projektförsäkring med föreningen som försäkringstagare, men med Balticgruppen som betalare.

### SPA-Anläggning

Föreningens SPA-anläggning togs i bruk under november 2019. Den består av bubbelbad, bastu, relaxrum med pentry och en utomhusaltan. SPA-gruppen består av Fredric Birgersson och Critoffel Die Kuenen. Ett enkelt bokningssystem som möjliggör bokning genom föreningens hemsida brfglitne.se har tagits fram, men den fortsatt verksamheten blir helt beroende på intresset och engagemanget från medlemmarnas sida. Under pandemin har bubbelpoolen varit avstängd.

### Föreningens hemsida

Föreningen har en egen hemsida brfglitne.se. Den har använts vid försäljning av lägenheterna och är nu utökad med en e-postadress till styrelsen. Den fortsatta utvecklingen är även här beroende på medlemmarnas och kommande styrelsers intresse.

Föreningen tar ut en avgift för andrahandsupplåtelse med 394 kr/månad, 10 % av prisbasbeloppet.

De fasta kostnaderna för elnäts- och elenergiavgifter är fördelade enligt lägenheternas andelstal och ingår i den vanliga månadsavgiften. De rörliga kostnaderna fördelas från och med 2020-02-01 efter förbrukning som en separat rad på avgiftsavierna med en fördröjning på fyra månader.

I den ekonomiska planen anges en kostnad för bredband, IP-TV och telefoni med 300 kr per månad. Då nya avtalsmodeller har tillkommit har föreningen tecknat avtal med Umeå Energi Umenet om en anslutning till en företagsportal varifrån medlemmen själv väljer vilken leverantör man vill använda för bredband, IP-telefoni eller IP-TV. Månadskostnaden för anslutningen har därför sjunkit till 75 kr per månad.

Under sommaren 2021 kommer planteringar att göras i ordning och takvegetationen att kompletteras. *ib*

### Flerårsöversikt

	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	1 915	463
Resultat efter fin.poster i tkr	-1 088	-3 241
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	501	164
Driftskostnad, kr/m2 totalyta*	404	127
Låneskuld, kr/m2 totalyta	9 929	9 959
Genomsnittlig ränta lån i %	0,9	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	80	40
Soliditet i %**	84,6	84,6
Sparande, kr/m2 totalyta***	127	-571

\* 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 36 131 280 kr. Under året har föreningen amorterat 108720 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 332 år.

### Kommentar till årets resultat

Årsavgiften ska täcka den löpande verksamheten, inte avskrivningskostnaden. Om man bortser från avskrivningskostnaden har föreningen ett positivt kassaflöde och ett positivt resultat

### Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	207 745 000	145 000	-145 000	-3 241 385
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-08-27			-3 241 385	3 241 385
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut				
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		145 000	-145 000	
Årets resultat				-1 087 517
<b>Vid årets slut</b>	<b>207 745 000</b>	<b>290 000</b>	<b>-3 531 385</b>	<b>-1 087 517</b>

### Resultatdisposition

#### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	Belopp i kr
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	-3 531 385
Årets resultat	-1 087 517
<b>Totalt att disponera</b>	<b>-4 618 902</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

**Balanseras i ny räkning** **-4 618 902**

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

## RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 915 128	462 707
Övriga rörelseintäkter	3	516 906	7 354
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 432 034</b>	<b>470 061</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 469 112	-452 998
Övriga externa kostnader	5	-165 496	-135 366
Personalkostnader	6	-13 142	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 550 804	-1 163 103
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 198 554</b>	<b>-1 751 467</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-766 520</b>	<b>-1 281 406</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	-86	74 172
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-320 911	-2 034 151
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-320 997</b>	<b>-1 959 979</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 087 517</b>	<b>-3 241 385</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 087 517</b>	<b>-3 241 385</b>
<b>Årets resultat</b>	10	<b>-1 087 517</b>	<b>-3 241 385</b>

13

## BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	239 281 593	240 832 397
		<u>239 281 593</u>	<u>240 832 397</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>239 281 593</b>	<b>240 832 397</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 544	1 673
Övriga fordringar	13	862 824	563 962
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	124 808	66 694
		<u>994 176</u>	<u>632 329</u>
<i>Kassa och bank</i>	15	32 924	2 069
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 027 100</b>	<b>634 398</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>240 308 693</b>	<b>241 466 795</b>

11

## BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		207 745 000	207 745 000
Yttre underhållsfond	16	290 000	145 000
		<u>208 035 000</u>	<u>207 890 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 531 385	-145 000
Årets resultat		-1 087 517	-3 241 385
		<u>-4 618 902</u>	<u>-3 386 385</u>
<b>Eget kapital vid räkenskapsårets slut</b>		<b>203 416 098</b>	<b>204 503 615</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17	23 978 800	36 131 280
		<u>23 978 800</u>	<u>36 131 280</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	12 152 480	108 720
Leverantörsskulder		177 211	159 980
Aktuell skatteskuld		272 460	272 460
Övriga skulder	19	8 108	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	303 536	290 740
		<u>12 913 795</u>	<u>831 900</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>240 308 693</b>	<b>241 466 795</b>



## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

### *Materiella anläggningstillgångar*

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

### *Avskrivningar på byggnader*

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år och skrivs av i snitt med 0,8 % på anskaffningsvärdet.

### *Avskrivningar på inventarier*

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

### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### *Skulder till kreditinstitut*

Del av lån som ska amorteras under kommande räkenskapsår redovisas som kortfristigt. Den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår redovisas som långfristiga då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

### *Intäktredivisning*

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 nybyggda efter 2012 och därefter är helt befriade från fastighetsavgift i 15 år.

### *Inkomstskatt*

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 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 budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år. 

**Not 2 Nettoomsättning**

	2020	2019
Avgifter	1 821 408	595 531
Intäkter el	40 141	-
Intäkter bredband	44 100	7 819
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	13 885	-
	<u>1 919 534</u>	<u>603 350</u>
<i>Avgår</i>		
Avgiftsbortfall	-4 406	-140 343
Rabatter/Avdrag	-	-300
	<u>1 915 128</u>	<u>462 707</u>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2020	2019
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	516 906	7 354
	<u>516 906</u>	<u>7 354</u>

**Not 4 Driftskostnader**

	2020	2019
Fastighetsskötsel	271 918	142 956
Reparationer	528 973	2 870
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	190 802	69 301
Uppvärmning	278 421	125 889
Vatten	47 655	27 502
Renhållning	27 399	6 622
Försäkringar	66 694	54 358
Kommunikation och media		
Datakommunikation	45 000	11 250
Övriga driftskostnader	12 250	12 250
	<u>1 469 112</u>	<u>452 998</u>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2020	2019
Telefon och porto mm	2 309	8 769
Kundförluster	120	180
Administrativa kostnader	113 739	13 022
Riskkostnader	47 128	21 417
Bolagsverket, gåvor	700	91 978
Förenings- och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	1 500	-
	<u>165 496</u>	<u>135 366</u> <i>15</i>

**Not 6 Personalkostnader**

	2020	2019
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	10 000	
Sociala kostnader förtroendevalda	3 142	
	<u>13 142</u>	
<i>Kostnader för löner</i>		
	<u>13 142</u>	

**Not 7 Avskrivningar**

	2020	2019
Byggnader	1 550 804	1 163 103
	<u>1 550 804</u>	<u>1 163 103</u>

**Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2020	2019
Övriga ränteintäkter	86	74 172
	<u>86</u>	<u>74 172</u>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020	2019
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	320 889	2 034 151
Övriga finansiella kostnader	22	
	<u>320 911</u>	<u>2 034 151</u>

**Not 10 Årets resultat**

	2020	2019
Årets resultat	-1 087 517	-3 241 385
Reservering till yttre underhållsfond	-145 000	-145 000
<b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b>	<u>-1 232 517</u>	<u>-3 386 385</u>

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

ls

**Not 11 Byggnader och mark**

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	186 096 492	48 000 000
-Årets anskaffningar	<u>                    </u>	<u>138 096 492</u>
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<u>186 096 492</u>	<u>186 096 492</u>
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-1 163 103	
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	<u>-1 550 804</u>	<u>-1 163 103</u>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<u>-2 713 907</u>	<u>-1 163 103</u>
Bokfört värde byggnader	<u>183 382 585</u>	<u>184 933 389</u>
Bokfört värde mark	<u>55 899 008</u>	<u>55 899 008</u>
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<u>239 281 593</u>	<u>240 832 397</u>

**Not 12 Pågående nyanläggningar**

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		157 513 088
Omklassificeringar	-	-157 513 088
Årets anskaffning	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<u>-</u>	<u>-</u>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning byggtreprenad	48 734	262 133
Avräkning HSB Norr (likvida medel)	<u>814 090</u>	<u>301 829</u>
	<b>862 824</b>	<b>563 962</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
SOS alarm avtal 2021	6 180	
Balticgruppen driftavtal Q1	50 834	
Försäkring	<u>67 794</u>	<u>66 694</u>
	<b>124 808</b>	<b>66 694</b> //

**Not 15 Kassa och bank**

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto	32 924	2 069
	<b>32 924</b>	<b>2 069</b>

**Not 16 Fond för yttre underhåll**

	2020-12-31	2019-12-31
Fondbehållning vid årets början	145 000	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	145 000	145 000
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>290 000</b>	<b>145 000</b>

**Not 17 Skulder till kreditinstitut**

	Ränte konv. datum	Ränta	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek 318394	2021-10-30	0,55	12 043 760	12 080 000
Stadshypotek 217631	2023-10-30	0,77	12 043 760	12 080 000
Stadshypotek 217632	2027-10-30	1,16	12 043 760	12 080 000
Totala skulder på bokslutsdagen			36 131 280	36 240 000
Nästa års amortering			-108 720	-108 720
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-434 880	-434 880
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			35 587 680	35 696 400
Totala skulder på bokslutsdagen			36 131 280	36 240 000
Avgår kortfristig del			-12 152 480	-108 720
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>23 978 800</b>	<b>36 131 280</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	108 720	108 720
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	12 043 760	
	<b>12 152 480</b>	<b>108 720</b>

**Not 19 Övriga skulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga kortfristiga skulder	8 108	-
	<b>8 108</b>	-

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Arvode	10 000	-
Sociala avgifter	3 142	-
Räntor	49 781	56 434
Förutbetalda avgifter/hyror	158 603	155 830
Revision	15 000	-
El	20 935	-
Fjärrvärme	38 837	-
Renhållning	1 023	-
Övrigt	6 215	78 476
	<b>303 536</b>	<b>290 740</b>

**Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

**Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder**

Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	36 240 000	36 240 000
--	------------	------------

<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i> 
-----------------------------	-------------	---

Underskrifter

Umeå 2021-04-12



Peter Norrman



David Carlsson



Cristoffel Die Kuenen



Anna Norberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-21.  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Marcus Sundberg  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Glitne i Umeå, org.nr 769633-3793

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Glitne i Umeå för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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


### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt  skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:



- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Glitne i Umeå för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra <sup>ut</sup>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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den 21 april 2021  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Marcus Sundberg  
Auktoriserad revisor

## ÅRSREDOVISNING

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

### Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

### Resultaträkningen

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

### Balansräkningen

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

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

## TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

### Drift kostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

### Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

### Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar).

### Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

### Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, tex fastigheterna.

### Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

### Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

### Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år.

### Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

### Soliditet

Med soliditet menas föreningens långfristiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

### Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årligen avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

### Ställda säkerheter

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

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse

som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När du köper en bostadsrätt blir du indirekt delägare i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

#### **Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?**

En äkta bostadsrättsförening (sk privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder (i förekommande fall lokaler) i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (sk oäkta bostadsföretag) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag.

En förenklad beskrivning av skattereglerna i ett privatbostadsföretag är att det endast beskattas för resultat som inte hör till fastigheten. Övriga inkomster och utgifter beskattas inte. Medlemmarna i privatbostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten.

En oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter medlemmarna i ett oäkta bostadsföretag beskattas för hyresförmån av att bo i fastigheten. För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive oäkta bostadsföretag och deras respektive medlemmar hänvisas till Skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar".

#### **Vad är en bostadsrätt?**

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan arvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

#### **Måste man vara medlem i föreningen?**

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

#### **Ägare**

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

#### **Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?**

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta organ. Här ska bl.a beslutas fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka olika frågor styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman. Den valda styrelsen ansvarar sedan för skötseln av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.

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

#### **Hur fungerar ekonomin?**

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

#### **Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?**

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

#### **Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?**

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

#### **Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?**

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

#### **Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?**

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

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

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

föreningen medlemmar väljer. En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli vräkt. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna årsavgifter mm genom panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

**Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?**

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas i överlåtelseavtalet; vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses och priset. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättningarna att det står i stadgarna. Vem som ska betala överlåtelseavgiften framgår av föreningens stadgar.