

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Kraften i Umeå

716463-6040

2020-01-01 - 2020-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Kraften i Umeå, 716463-6040 får härmed avge årsredovisning för 2020.

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, med ombyggnad 1989, samt 1988 på fastigheterna Kraften 7 och 2 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adresser är Götgatan 12 A-B och Norrlandsgatan 15 A i Umeå. Säte är Umeå kommun.

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

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

Föreningens lägenheter och lokaler fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
Bostäder (bostadsrätt)	36	2 354,5
Bostäder (hyresrätt)	3	89
Lokaler	1	77
Förråd	5	19,3
Garageplatser	8	
Bilplatser med motorvärmare.	19	

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

2019	Byte av portkodssystem
2019	Byte till fönster med hög ljuddämpning mot Norrlandsgatan
2019	Tilläggsisolering på vind
2018	Helmålning av trapphus och cykelförråd
2018	Byte till miljövänlig och energibesparande LED-belysning i trapphus
2017	Utbyte av FTX- aggregat, proaktivt underhåll av avloppssystem
2016	Ommålning av soprum
2015	Installation av Bauer Pipejet fysikaliska vattenbehandlingsutrustning för tappvatten- och värmesystem för att proaktivt sänka underhållskostnaden för VVS i framtiden.
2014	Utbyte av lägenhetsytterdörrar till säkerhetsdörrar, utbyte av låssystem och nycklar, byte från kvicksilver- till LED-belysning på innergården

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Byte av portkodssystem, slutförande
- Byte av tvättmaskiner i tvättstugan i Götgatanhuset

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes senast 2020-08-31

Styrelsen uppdaterar årligen sin underhållsplan. De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:
- Renovering av fläktaggregat.

Planerade åtgärder finansieras med uttag ur fond för yttre underhåll och egna medel.

Re A

Styrelsen har fastställt budgeten för 2021 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 748 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 426 000 kr överensstämmer med budget.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen ej tagit ut en avgift av lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Hans Larker	ordförande
Catarina Lindkvist	sekreterare
Ewa From	ledamot
Tomas Larsson	ledamot
Tomas Tellhammar	utsedd av HSB Norr

Suppleanter
Andreas Mångberg
Anneli Brännström

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för ledamöter Ewa From och Tomas Larsson samt suppleant Anneli Brännström.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit Hans Larker, Catarina Lindkvist, Ewa From och Tomas Larsson, två i förening.

Revisor har varit Maria Larsson, vald av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedningen har varit Erik Gustafsson (sammankallande) samt Christer Edeholt.

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Hans Larker samt Ewa From som suppleant.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-29. Vid stämman deltog 7 medlemmar. Under stämman inkom en motion om att anlägga solcellspaneler. Stämman beslutade att kontakta Umeå Energi för ekonomiskt underlag.

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

HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Kraften äger 40 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 38 713 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 1 000 kWh per andel. Utfallet blev 967 kWh per andel (931 kWh). HSB Vinds elpris under 2020 var 56 öre/kWh exkl. energiskatt och moms. Priset baseras på gällande marknadspris (terminspris) sista kvartalet år 2019 och gällde som pris för 2020. Miljöbelastningen av bostadsrättsföreningens del av HSB Vinds produktion av vindel var totalt 7,7 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 13 077 kg CO₂e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 38 713 kWh av er totala elförbrukning, resterande förbrukning betalar ni till Umeå energi. Vind-el räknas som ett klimatsmart val och kan jämföras med den nordiska elmarknadens CO2e utsläpp som under 2019 var 338 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 6 lägenhetsöverlåtelser skett. Föreningen hade vid årets slut 47 (47) 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.

Styrelsen informerar

Brf Kraften övergår vid årsskiftet 2020/21 till redovisningssystem K3. Styrelsen bedömer att detta bättre fördelar avgifter mellan dagens och framtida boende, än nuvarande redovisningssystem K2.

- Byte av portkods-system har slutförts
- Tvättutrustning i Götgatanhuset utbytts
- Administrativt avtal har omförhandlats och förlängts med HSB Norr

Trots de årligen återkommande taxe- och avgiftshöjningarna kan vi även år 2021 hålla tillbaka höjning av årsavgiften. Den blir - liksom år 2001 - 748kr/m2!

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	2 180	2 143	2 120	2 113	2 069
Resultat efter fin.poster i tkr	134	329	-90	111	293
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	748	748	748	748	748
Driftskostnad, kr/m2 totalyta*	441	488	455	431	404
Låneskuld, kr/m2 totalyta	5 016	5 174	5 055	6 512	5 680
Genomsnittlig ränta lån i %	1,24	1,21	1,29	1,59	1,86
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	602	558	717	716	665
Sparande, kr/m2 totalyta**	309	596	279	271	-
Soliditet i %***	36,2	35,2	34,7	29,4	32,2

* Nyckeltalet innehåller inte kostnader för periodiskt underhåll

** Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

*** Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 12 692 396 kr. Under året har föreningen amorterat 400 000 kr, varav 200 000 var en extraamortering. Detta motsvarar en amorteringstakt på 32 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	3 560 102	1 411 577	2 022 087	329 453
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-06-29			329 452	-329 453
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-313 671	313 671	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		426 000	-426 000	
Årets resultat				134 388
Vid årets slut	3 560 102	1 523 906	2 239 210	134 388

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	2 239 210
Årets resultat	134 388
Totalt att disponera	2 373 598

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **2 373 598**

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

Rh

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>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 179 977	2 143 091
Övriga rörelseintäkter	3	-	193 795
Summa rörelseintäkter		2 179 977	2 336 886
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 430 125	-2 060 542
Övriga externa kostnader	5	-32 381	-35 576
Personalkostnader	6	-92 644	-102 762
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-333 755	344 951
Summa rörelsekostnader		-1 888 905	-1 853 929
Rörelseresultat		291 072	482 957
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	3 772	3 489
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-160 456	-156 993
Summa finansiella poster		-156 684	-153 504
Resultat efter finansiella poster		134 388	329 453
Resultat före skatt		134 388	329 453
Årets resultat	10	134 388	329 453

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11,20	19 146 105	19 479 860
		<u>19 146 105</u>	<u>19 479 860</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	12	264 500	264 500
		<u>264 500</u>	<u>264 500</u>
Summa anläggningstillgångar		19 410 605	19 744 360
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 776	110
Övriga fordringar	13	793 487	396 993
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	59 861	245 481
		<u>856 124</u>	<u>642 584</u>
<i>Kassa och bank</i>		334 482	431 020
Summa omsättningstillgångar		1 190 606	1 073 604
SUMMA TILLGÅNGAR		20 601 211	20 817 964

Rh

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 560 102	3 560 102
Yttre underhållsfond	15	1 523 906	1 411 577
		<u>5 084 008</u>	<u>4 971 679</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 239 210	2 022 087
Årets resultat		134 388	329 453
		<u>2 373 598</u>	<u>2 351 540</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		<u>7 457 606</u>	<u>7 323 219</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16,20	10 238 000	8 350 396
		<u>10 238 000</u>	<u>8 350 396</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	2 454 396	4 742 000
Leverantörsskulder		134 985	96 191
Övriga skulder	18	14 222	4 439
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	302 002	301 719
		<u>2 905 605</u>	<u>5 144 349</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>20 601 211</u>	<u>20 817 964</u>

R. R.

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 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 80 år och skrivs av i snitt med 1,6% 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

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.

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 1 429 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 21,4 procent. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 5 488 643 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 ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Avgifter	1 760 580	1 760 580
Hysesintäkter	346 356	311 328
Intäkter el	600	600
Intäkter bredband	58 500	58 500
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	13 941	12 083
	2 179 977	2 143 091

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Erhållet bidrag Umeå Kommun	-	189 675
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	-	4 120
	-	193 795

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	274 018	229 911
Snöröjning och halkbekämpning	57 409	77 537
Reparationer	69 261	199 373
Periodiskt underhåll	313 671	825 552
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	68 480	73 816
Uppvärmning	191 462	210 533
Vatten	99 831	93 214
Renhållning	47 268	56 928
Förvaltningskostnader	112 992	105 194
Försäkringar	32 161	28 430
Fastighetsskatt/avgift	66 741	64 713
Kommunikation och media		
Datakommunikation	60 750	60 125
Kabel-TV	36 081	35 216
	1 430 125	2 060 542

Specificering periodiskt underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen		34 603
Utfört underhåll installationer, byte tvättutrustning	173 355	42 426
Utfört underhåll installationer, byte porttelefoni	108 291	
Utfört underhåll installationer, byte lager fläktar	11 457	
Utfört underhåll huskropp utvändigt		748 523
Utfört underhåll garage och parkering, målning garageportar	20 568	
	313 671	825 552

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsmaterial och - inventarier	3 421	
Telefon och porto mm	5 101	2 832
Kundförluster	120	
Risikkostnader	2 277	15 459
Bolagsverket, gåvor	3 887	2 271
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	17 575	15 014

	32 381	35 576
Not 6 Personalkostnader		
	2020	2019
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	43 625	52 206
Vicevärd	28 000	25 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 800	3 700
Sociala kostnader förtroendevalda	17 219	21 856
	92 644	102 762
<i>Kostnader för löner</i>		
	92 644	102 762
Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	2020	2019
Byggnader	333 755	354 323
Återföring av nedskrivningar		-699 274
	333 755	-344 951
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	2020	2019
Ränteintäkter Collector	3 462	3 249
Övriga ränteintäkter	310	240
	3 772	3 489
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
	2020	2019
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	160 456	156 932
Övriga finansiella kostnader		61
	160 456	156 993
Not 10 Årets resultat		
	2020	2019
Årets resultat	134 388	329 453
Reservering till yttre underhållsfond	-426 000	-423 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	313 671	825 552
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	22 059	732 005

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

Ref

Not 11 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	21 399 527	21 399 527
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	21 399 527	21 399 527
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
Nedskrivning av fastighet		
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-5 045 536	-5 390 487
-Återföring av nedskrivningar		699 274
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-333 755	-354 323
Summa ackumulerade avskrivningar	-5 379 291	-5 045 536
Bokfört värde byggnader	16 020 236	16 353 991
Bokfört värde mark	3 125 869	3 125 869
Summa bokfört värde byggnader och mark	19 146 105	19 479 860
Taxeringsvärde byggnader (värdeår: 1988/1989)	24 817 000	24 817 000
Taxeringsvärde mark:	16 084 000	16 084 000

Not 12 Finansiella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Andel i HSB Vind Umeå	264 000	264 000
Andel i HSB Norr ekonomisk förening	500	500
	264 500	264 500

Not 13 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkningskonto HSB Norr	688 593	311 470
Skattefordran	12 195	14 223
Skattekonto	92 699	71 300
	793 487	396 993

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Telenor Bredband jan-mars 2021	15 375	14 625
Com Hem kabel-tv jan- mars 2021	9 140	9 020
Fastighetsförsäkring 2021	35 346	32 161
Erhållet bidrag Umeå Kommun	-	189 675
	59 861	245 481

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 411 577	1 814 129
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	426 000	423 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-313 671	-825 552
Fondbehållning vid årets slut	1 523 906	1 411 577

Reh

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Swedbank 2854905912	2021-05-25	1,42	2 254 396	2 254 396
Swedbank 2952524383	2025-04-25	1,07	4 042 000	4 042 000
Stadshypotek 529272	2022-04-30	1,30	6 096 000	6 296 000
Swedbank 2951901004	2021-03-28	1,1	300 000	500 000
Totala skulder på bokslutsdagen			12 692 396	13 092 396
Nästa års amortering			-200 000	-200 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-800 000	-800 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			11 692 396	12 092 396
Totala skulder på bokslutsdagen			12 692 396	13 092 396
Avgår kortfristig del			-2 454 396	-4 742 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			10 238 000	8 350 396

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	200 000	200 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	2 254 396	4 542 000
	2 454 396	4 742 000

Not 18 Övriga skulder

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Personalens källskatt	2 100	1 875
Upplupna arbetsgivaravgifter	2 199	1 964
Övriga kortfristiga skulder	9 923	600
	14 222	4 439

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Lön	47 425	55 906
Sociala avgifter	10 302	14 000
Räntor	17 465	20 675
Förutbetalda avgifter/hyror	181 988	146 582
Borevision	9 600	9 412
El	11 044	12 471
Fjärrvärme	23 500	25 047
Renhållning	678	876
Snöröjning	-	16 750
	302 002	301 719

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	20 707 000	20 707 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	20 707 000	20 707 000

Eventalförpliktelser

Inga

Inga

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

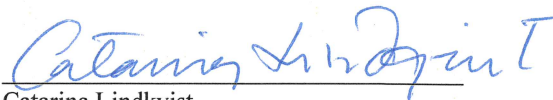
Styrelsen har beslutat att under räkenskapsåret 2021 byta redovisningsmetod till K3 och därmed tillämpa komponentindelning.

Underskrifter

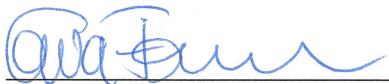
Umeå 2021-05-17



Hans Larker



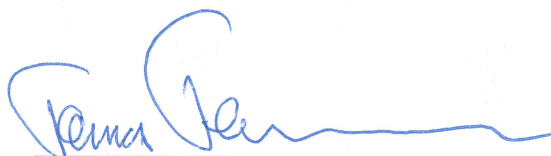
Catarina Lindkvist



Ewa From

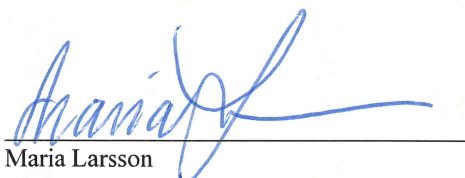


Tomas Larsson



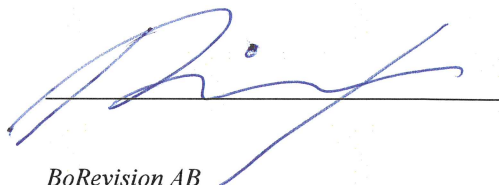
Tomas Tellhammar

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-21.



Maria Larsson

Av föreningen vald revisor



BoRevision AB

av HSB Riksförbund utsedd 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

Driftkostnader

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

Underhållskostnader

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

Värdehöjande underhåll

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

Avskrivningar

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Soliditet

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

Föreningens underhållsfond

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

Ställda säkerheter

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

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Vad är en bostadsrättsförening?

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

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

Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

En äkta bostadsrättsförening (sk privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder (i förekommande fall lokaler) i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (sk oäkta bostadsföretag) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag. En förenklad beskrivning av skattereglerna i ett privatbostadsföretag är att det endast beskattas för resultat som inte hör till fastigheten. Övriga inkomster och utgifter beskattas inte. Medlemmarna i privatbostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten. Ett oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter medlemmarna i ett oäkta bostadsföretag beskattas för hyresförmån av att bo i fastigheten. För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive oäkta bostadsföretag och deras respektive medlemmar hänvisas till Skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar".

Vad är en bostadsrätt?

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

Måste man vara medlem i föreningen?

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

Ägare

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

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

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

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

Hur fungerar ekonomin?

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

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

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

Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?

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

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras 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.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Kraften, org.nr. 7164636040

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Kraften 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.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. Risker 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 Kraften för år 2020 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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 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 21 / 5 2021



Richard Ohlsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Maria Larsson

Av föreningen vald revisor