



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Brf Karbinen i Umeå
794000-0909

2021-01-01 - 2021-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Karbinen i Umeå, 794000-0909 får härmed avge årsredovisning för 2021.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes 1949 på fastigheten Karbinen 11 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Gustav Garvaresgata 4 A-B, 6 A-B, 8 A-B och 10 A-B i Umeå. Säte är Umeå kommun.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
Bostadsrätter	65	4 112
Bostäder hyresrätt	6	253
Lokaler, bostadsrätt	2	121
Lokaler, hyresrätt	5	132
Garageplatser	19	
Bilplatser med motorvärmare.	30	

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

År 2020: Spolning och filmning av stammar
År 2019: Byte av trapphusbelysning
År 2018: Energiåtgärder och montering eldspjäll
År 2017: Byte reglerutrustning UC, ommålning källarnedgångar, OVK-besiktning
År 2016: Renovering av fasader till källarnedgångar
År 2015: Tvättstugebokningssystem, skorstensrenovering, byte av torktumlare
År 2014: Bastu & relaxavdelning, nya garageportar
År 2007: Takbyte
År 2005: Dräneringsarbete, ombyggnation tvättstugor
År 2001: Utbyggnad balkonger och nya balkonginglasningar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Påbörjat renovering fönster & fasad: Investeringen beräknas uppgå till ca 65 miljoner kronor och pågå till hösten 2023. Förutom renovering av fönster och fasad genomför man även ventilationsåtgärder. Dessa beräknas medföra energibesparingar för föreningen på ca 470 000 kr per år i minskad energiförbrukning. Föreningen sökte och blev beviljad energieffektiviseringsbidrag på 26 miljoner kronor för projektet. Resten av projektkostnaden kommer finansieras med lån som betalas ut löpande under projektets gång.
- Byte tilläggsisolering, förbättrad ventilation.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2021-08-26. Vid besiktningen framkom att ny varningstejp behövs i trappuppgången, att föreningen behöver åtgärda lekplatsens staket samt åtgärda soprummen med eventuell målning eller byte gipsskiva.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen och på grund av omfattande underhåll kommer underhållsplanen revideras.

De närmsta åren planerar styrelsen följande större åtgärder:

- Fortsatt renovering av fönster och fasad.
- Relining av avloppstammar i källarplan

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes 2021-01-01 med 4 %. Styrelsen har fastställt budgeten för 2022 och beslutat om att höja årsavgifter och hyror med 12 %, på grund av det stora fasadprojektet. Avgifterna kommer höjas successivt under 5 år med totalt ca 37%. Årsavgifterna uppgick under år 2021 till i genomsnitt 707 kr/m² bostadsrättslägenhetsyta.

Avsättningen till underhållsfonden 2021 uppgår till 201000 vilket överensstämmer med underhållsplanen.

Under året har föreningen tagit ur 450 kr vid andrahandsupplåtelse.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Annika Lindahl	ordförande
Anders Vännman	sekreterare
Daniel Helgesson	vice ordförande
Jerker Nilsson	ledamot
Elin Winblad von Walter	ledamot t.o.m. 220304
Bertil Sawert	HSB ledamot

Suppleanter
Alva Grenholm
Gunnar Johansson

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Annika Lindahl, Daniel Helgesson och Jerker Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Annika Lindahl, Anders Vännman och Elin Winblad von Walter två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Kristina Strindlund vald av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Marine Forsman och Karin Danielsson och med Karin Danielsson som sammankallande.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Daniel Helgesson samt Annika Lindahl som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-20. Vid stämman deltog 29 medlemmar. Stämman genomfördes med poströstning till följd av covid-19.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Bredband2
Kabel-TV	Tele2
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Umeå Energi
Fjärrvärme	Umeå Energi
Förvaltaravtal	HSB Norr
Låshanteringsavtal	HSB Norr

HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Karbinen äger 40 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 32927 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 1 000 kWh per andel. Utfallet blev 823 kWh per andel (967 kWh). HSB Vinds elpris under 2021 var 56 öre/kWh exkl. energiskatt och moms. Priset baseras på gällande marknadspris (terminspris) sista kvartalet år 2020 och gällde som pris för 2021. Miljöbelastningen av bostadsrättsföreningens del av HSB Vinds produktion av vindel var totalt 6,6 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparing under året var 12012 kg CO₂e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 32927 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 8 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 95 (92) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	3 546	3 383	3 241	3 164	3 145
Resultat efter fin.poster i tkr	-98	241	244	-328	12
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta*	706	679	653	640	640
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	577	494	494	458	479
Låneskuld, kr/m2 totalyta	3 986	1 200	1 200	1 200	1 200
Genomsnittlig ränta lån i %	0,3	0,7	0,7	2,8	2,9
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	498	533	567	533	522
Soliditet i %**	10,9	40,5	39,9	37	38,7
Sparande kr/m2 totalyta***	126	179	131	29	92

* Årsavgifter bostäder avser endast bostadsrättslägenheter

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

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

Under 2017 har vissa poster i resultaträkningen klassificerats på annat sätt än tidigare år. 2016 års siffror har anpassats till 2017 års omklassificering. 2015 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 18 715 825 kr. Föreningen har amorterat 56 340 kr under året samt tagit upp ett nytt lån på 13 138 165 kr.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	85 397	333 288	2 502 531	1 364 994	241 084
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2021-05-20				241 084	-241 084
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-367 586	367 586	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			201 000	-201 000	
Årets resultat					-98 332
	85 397	333 288	2 335 945	1 772 664	-98 332

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	Belopp
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	1 772 664
Årets resultat	-98 332
Totalt att disponera	1 674 332

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **1 674 332**

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

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	2	3 546 345	3 382 541
Övriga rörelseintäkter	3	8 905	24 278
		<u>3 555 250</u>	<u>3 406 819</u>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Drift	4	-2 707 062	-2 320 765
Underhåll	5	-367 586	-276 172
Övriga externa kostnader	6	-38 700	-74 561
Personalkostnader	7	-179 546	-131 960
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-321 099	-321 282
		<u>-3 613 993</u>	<u>-3 124 740</u>
Rörelseresultat		-58 743	282 079
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	335	498
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-39 924	-41 493
		<u>-39 589</u>	<u>-40 995</u>
Resultat efter finansiella poster		-98 332	241 084
Resultat före skatt		-98 332	241 084
Årets resultat	11	-98 332	241 084

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12,23	8 168 393	8 489 492
Pågående nyanläggningar och förskott	13	9 013 385	88 840
		<u>17 181 778</u>	<u>8 578 332</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i andra föreningar	14	264 500	264 500
		<u>264 500</u>	<u>264 500</u>
Summa anläggningstillgångar		17 446 278	8 842 832
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	60
Aktuell skattefordran		-	1 385
Avräkning HSB Norr ek för		23 147 780	2 190 699
Övriga fordringar	15	48 840	36 711
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	103 249	98 960
		<u>23 299 869</u>	<u>2 327 815</u>
Summa omsättningstillgångar		23 299 869	2 327 815
SUMMA TILLGÅNGAR		40 746 147	11 170 647

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		85 397	85 397
Upplåtelseavgift		333 288	333 288
Yttre underhållsfond	17	2 335 945	2 502 531
		<u>2 754 630</u>	<u>2 921 216</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 772 664	1 364 994
Årets resultat		-98 332	241 084
		<u>1 674 332</u>	<u>1 606 078</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		4 428 962	4 527 294
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder	18	13 102 100	-
		<u>13 102 100</u>	<u>-</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	20,23	18 715 825	5 634 000
Leverantörsskulder		129 048	463 122
Aktuell skatteskuld		745	-
Fond för inre underhåll	21	182 025	184 193
Övriga skulder		1 140	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	4 186 302	362 038
		<u>23 215 085</u>	<u>6 643 353</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 746 147	11 170 647

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 1,6 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

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

Finansiella tillgångar och skulder

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

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

Övriga tillgångar och skulder

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

Intäktsredovisning

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

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 459 kr/lgh för 2021, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings räntetäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Yttre underhållsfond

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Avgifter	3 014 436	2 902 560
Hysesintäkter	521 946	462 845
Intäkter el	-250	600
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	16 639	16 536
	3 552 771	3 382 541
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-6 426	-
	3 546 345	3 382 541

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Vidarefakturerade kostnader	3 069	19 632
Övriga serviceavgifter	5 836	4 586
Övriga intäkter	-	60
	8 905	24 278

Not 4 Drift

	2021	2020
Fastighetsskötsel	305 112	300 115
Snöröjning och halkbekämpning	310 043	205 210
Reparationer	288 972	168 995
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	116 330	94 220
Uppvärmning	621 945	559 538
Vatten	199 325	183 270
Renhållning	195 130	146 152
Förvaltningskostnader	325 739	317 528
Försäkring	55 711	54 167
Fastighetsskatt/avgift	118 929	116 799
Kommunikation och media		
Datakommunikation	98 266	104 153
Kabel-TV	71 560	70 618
	2 707 062	2 320 765

Not 5 Periodisk underhåll

	2021	2020
Utfört underhåll hyresrätter, målning och golvbyte	256 632	-
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen, byte torktumlare och nya förråd	91 544	45 254
Utfört underhåll installationer, återställning håltagning	5 635	204 378
Utfört underhåll mark	-	26 540
Utfört underhåll garage och parkering, montering motorvärmare	13 775	-
	367 586	276 172

Not 6 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Förbrukningsinventarier	1 598	-
Kontorsmaterial, post och telefon	6 936	30 000
Kundförluster	240	-
Inkasso- och bankkostnader	650	11 705
Juridiska åtgärder	-	33 124
Bolagsverket	1 749	700
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	27 527	-968
	38 700	74 561

Not 7 Personalkostnader

	2021	2020
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	136 190	98 380
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	5 340	4 450
Pensionskostnader	200	200
Övriga personalkostnader	262	135
Sociala kostnader	37 554	28 795
	179 546	131 960

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021	2020
Byggnader	278 385	278 567
Markanläggningar	42 714	42 715
	321 099	321 282

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Övriga ränteintäkter	335	498
	335	498

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	39 924	41 493
	39 924	41 493

Not 11 Årets resultat

	2021	2020
Årets resultat	-98 332	241 083
Reservering till yttre underhållsfond	-201 000	-116 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	367 586	276 172
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	68 254	401 255

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	20 652 198	20 652 198
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	20 652 198	20 652 198
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-12 194 706	-11 873 424
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-321 098	-321 282
Summa ackumulerade avskrivningar	-12 515 804	-12 194 706
Bokfört värde byggnader	8 136 394	8 457 492
Bokfört värde mark	32 000	32 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	8 168 394	8 489 492
Värdeår 1962		
Taxeringsvärde byggnader:	34 514 000	34 514 000
Taxeringsvärde mark:	26 620 000	26 620 000

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	88 840	9 988
Fasadarbeten, bygglov, KA, arkitektutredning	-	55 957
Putsning provtryckning fasad	-	22 895
Fasadarbeten och fönsterbyte HSB	7 797 850	-
Pantbrevskostnad Nordea	1 126 695	-
Redovisat värde vid årets slut	9 013 385	88 840

Not 14 Finansiella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Andel i HSB Norr	500	500
Andel i HSB Vind Umeå 40 andelar	264 000	264 000
	264 500	264 500

Not 15 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	48 840	36 711
	48 840	36 711

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
QT systems Q1	1 939	1 880
Kabeltv Q1	18 415	17 889
Bredband jan-mars 2022	22 572	23 480
Fastighetsförsäkring	60 323	55 711
	103 249	98 960

Not 17 Fond för yttre underhåll

	2021-12-31	2020-12-31
Fondbehållning vid årets början	2 502 531	2 662 703
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	201 000	116 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-367 586	-276 172
Fondbehållning vid årets slut	2 335 945	2 502 531

Not 18 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Energieffektiviseringsbidrag	13 102 100	-
	13 102 100	-

Not 19 Skulder till kreditinstitut

	Ränte konv. datum	Ränta	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek 736313	2022-12-28	0,51	5 577 660	5 634 000
Nordea 39758244728	2022-11-28	0,44	13 138 165	
Totala skulder på bokslutsdagen			18 715 825	5 634 000
Nästa års amortering			-319 100	-56 340
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 276 400	-225 360
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			17 120 325	5 352 300
Totala skulder på bokslutsdagen			18 715 825	5 634 000
Avgår kortfristig del			-18 715 825	-5 634 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			-	-

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	319 100	56 340
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	18 396 725	5 577 660
	18 715 825	5 634 000

Not 21 Fond för inre underhåll

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	184 193	189 382
Uttag under året	-2 168	-5 189
Vid årets slut	182 025	184 193

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntor	6 060	282
Förutbetalda avgifter/hyror	299 854	257 908
Borevision	10 300	10 200
El	34 626	13 113
Fjärrvärme	93 111	69 133
Vatten	51 061	-
Renhållning	23 961	7 621
Snöröjning	22 329	3 781
Faktura fasadprojekt	3 645 000	-
	4 186 302	362 038

Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	67 600 000	11 359 000
Varav i egen ägo	-	5 000 000

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

Underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad.

Annika Lindahl

Daniel Helgesson

Anders Vännman

Jerker Nilsson

Bertil Sawert

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Kristina Strindlund
Av föreningen vald revisor

BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor



Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkning

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

Balansräkningen

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

Noter

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

Personalkostnader

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

Anläggningstillgångar

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

Avskrivningar

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

Omsättningstillgångar

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Yttre underhållsfond

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

Inre underhållsfond

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

Ställda säkerheter

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

Revisionsberättelse

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Karbinen i Umeå, org.nr. 794000-0909

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Karbinen 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. Revisornas 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. 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 Karbinen 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 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. 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 provar 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

Digitalt signerad av

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kristina Strindlund
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2021

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

ANNIKA LINDAHL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-04-12 kl. 22:35:49



BERTIL SAWERT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-14 kl. 10:02:16



JERKER NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-22 kl. 08:57:07



ANDERS VÄNNMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-13 kl. 06:03:55



DANIEL HELGESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-13 kl. 08:09:18



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-02 kl. 19:57:53



KRISTINA STRINDLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-28 kl. 13:53:44



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

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

EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-02 kl. 20:00:58



KRISTINA STRINDLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-04-28 kl. 13:51:34

