



# ÅRSREDOVISNING 2021

**HSB Brf Näckrosen i Umeå**

794000-0776

**2021-01-01 - 2021-12-31**

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Näckrosen i Umeå, 794000-0776 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 1960 på fastigheten Näckrosen 1 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Näckrosvägen 1-11 och Timotejvägen 6-14 i Umeå. Säte är Umeå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. 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	99	5 907
Lokaler	9	365
		<hr/>
		6 272

På föreningens fastigheter finns 64 parkeringsplatser samt 18 varmgarage

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

#### *Gjorda underhåll och investeringar*

- 2019 Stamreovering/relining
- 2019 Byte 17 st garageportar
- 2019 Ombyggnad avfallshantering Timotejvägen
- 2019 Ny fasadbelysning och passersystem entréer
- 2019 Källsortering inomhus
- 2019 OVK besiktning med tillkommande efterarbete
- 2019 Tvättmaskin, torktumlare och 2 manglar har köpts in
- 2018 Gallerförråd för uthyrn till medlemmar
- 2018 Byte brandsäkra dörrar tvättstuga
- 2018 Rengöring frånluftsystem lgh
- 2018 Renovering lekpark
- 2018 Rep o ommålning invändigt soprum
- 2018 Energideklaration
- 2018 Montage av nytt passersystem entrédörr
- 2018 Ombyggnad utemiljö
- 2017 Brandbesiktning och efterarbete har inletts med att brandsäkra fastigheterna, avloppsspölning
- 2016 Påbörjades byte av el-roten. Samt upprustning av soprummet på Näckrosvägen.
- 2015 Takbytet avslutades 2015, målning av parkeringsplatser har genomförts.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Ombyggnad lägenhetsförråd
- Fasadbyte på källargångar
- Renovering på uthyrd lokal
- Rivning och omläggning asfalt vägen mot Ängsbollen

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes senast 2021-08-18 och då konstaterades inga allvarliga brister på fastigheten. Huvuddelen av anmärkningarna berörde mindre reparationer i trappugångar och källare.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Byte balkonger med ökad golvyta och ev inglasning (inom 3 år)
- Upprustning och ombyggnad av föreningens uteplats
- Upprustning och mindre ombyggnad av kvarterslokalen
- Uppgradering av fjärrvärmecentral
- Skämtak för cyklar på Näckrosvägen
- Laddplatser för elbilar

Planerade åtgärder regleras med uttag ur fond för yttre underhåll, avskrivningsplaner samt egna medel. För att finansiera ev balkongprojekt behöver nya lån tas upp.

Daniel Palmér HSB, är förvaltare i föreningen.

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 616 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade att föreningen behövde höja sina avgifter och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna med 2 % från 2022-01-01. Den genomsnittliga årsavgiften blir då 647 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 45 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen inte tagit ut någon avgift lägenhetsinnehavaren.

### Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Jan-Olof Åström	ordförande
Johan Nilsson	vice ordförande
Arvid Edberg	sekreterare
Anton Johansson	ledamot
Daniel Palmér	utsedd av HSB Norr

### Suppleanter

Josefina Bengtsson  
Rasmus Åslund

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Jan-Olof Åström och Anton Johansson samt bland suppleanterna Josefina Bengtsson och Rasmus Åslund.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Jan-Olof Åström, Johan Nilsson och Arvid Edberg två i förening.

### Revisorer

Revisorer har varit Nora Holmbom med Patrik Johansson som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

### Valberedning

Valberedning har varit vakant under året.

### Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Johan Nilsson samt Jan-Olof Åström som suppleant.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-16. Vid stämman deltog 22 medlemmar, fyra motioner hade inkommit.

Motion 1 och 2 gällde att konkurrensutsätta föreningens avtal. Stämman beslutade att säga upp avtal och upphandla.

Motion 3 gällde att uppmuntra till medlemmars delaktighet vilket stämman beslutade att styrelsen ska genomföra. Motion 4 gällde att köpa in mattor i entréer för dubbskor. Stämman avslog motionen men beslöt att en utredning ska göras gällande sittplatsens placering.

### Väsentliga avtal

Föreningen har en gemensamhetsanläggning vad gäller pannrummet som delas med brf Ängsbollen, kostnadsfördelningen är att Ängsbollen betalar 46,5% av fjärrvärmekostnaden och varmvatten adressen Timotejvägen 12. Ängsbollen betalar även 9,7% av Näckrosens totala fastighetsskatt, 25% av fastighetsförsäkringen samt 13% av Näckrosens totala elkostnader.

#### *Avtalstyp*

Datakommunikation  
Kabel-TV  
Administration  
Fastighetsskötsel  
El  
Fjärrvärme  
Försäkringar

#### *Leverantör*

Telenor Svergie AB  
Tele 2  
HSB Norr  
HSB Norr  
Umeå Energi, HSB Vind  
Umeå Energi  
Länsförsäkringar

### Medlemsinformation

Under året har 19 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets ingång och slut hade föreningen 131 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Norr innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

### Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	4 313	4 194	4 123	4 066	3 937
Resultat efter fin.poster i tkr	-20	462	410	736	688
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	634	616	604	580	580
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	622	441	433	406	371
Låneskuld, kr/m2 totalyta	1 725	1 799	1 545	1 602	1 658
Genomsnittlig ränta lån i %	0,9	1,1	1,1	1,1	1,1
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	435	463	462	485	482
Sparande, kr/m2 totalyta*	114	177	183	198	210
Soliditet i %**	43,3	42,8	45,2	42,5	39,5

\*Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

\*\*Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 10 818 000 kr. Under året har föreningen amorterat 468 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 23 år.

### HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Näckrosen äger 37 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 30458 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 6,1 kg CO2e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 11111 kg CO2e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 30458 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.

### Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	275 705	2 905 214	5 499 807	461 802
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-05-25			461 802	-461 802
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-219 535	219 535	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		45 000	-45 000	
Årets resultat				-20 373
<b>Vid årets slut</b>	<b>275 705</b>	<b>2 730 679</b>	<b>6 136 144</b>	<b>-20 373</b>

### Resultatdisposition

#### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	Belopp i kr
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	6 136 144
Årets resultat	-20 373
<b>Totalt att disponera</b>	<b>6 115 771</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

**Balanseras i ny räkning**

**6 115 771**

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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 313 319	4 196 973
Övriga rörelseintäkter	3	542 255	251
		<u>4 855 574</u>	<u>4 197 224</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-3 908 732	-2 766 565
Underhåll	5	-219 535	-132 527
Övriga externa kostnader	6	-62 825	-118 717
Personalkostnader	7	-71 346	-87 801
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-518 977	-518 223
		<u>-4 781 415</u>	<u>-3 623 833</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>74 159</b>	<b>573 391</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	736	213
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-95 268	-111 802
		<u>-94 532</u>	<u>-111 589</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-20 373</b>	<b>461 802</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-20 373</b>	<b>461 802</b>
<b>Årets resultat</b>	11	<b>-20 373</b>	<b>461 802</b>

## BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	17 054 431	17 553 513
Inventarier	13	150 275	170 170
Pågående nyanläggningar och förskott	14	83 157	80 773
		<u>17 287 863</u>	<u>17 804 456</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för	16	244 700	244 700
		<u>244 700</u>	<u>244 700</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>17 532 563</b>	<b>18 049 156</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		68 766	67 572
Övriga fordringar	15	116 811	99 572
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	109 348	134 592
		<u>294 925</u>	<u>301 736</u>
<i>Kassa och bank</i>	18	3 241 332	2 986 078
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 536 257</b>	<b>3 287 814</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>21 068 820</b>	<b>21 336 970</b>



## BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		275 705	275 705
Yttre underhållsfond	19	2 730 679	2 905 214
		<u>3 006 384</u>	<u>3 180 919</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 136 144	5 499 807
Årets resultat		-20 373	461 802
		<u>6 115 771</u>	<u>5 961 609</u>
<b>Eget kapital vid räkenskapsårets slut</b>		<b>9 122 155</b>	<b>9 142 528</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	20,24	10 346 400	7 638 000
		<u>10 346 400</u>	<u>7 638 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	21	471 600	3 648 000
Leverantörsskulder		465 889	308 885
Aktuell skatteskuld		10 370	7 400
Fond för inre underhåll	22	50 957	50 957
Övriga skulder		5 926	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	595 523	541 200
		<u>1 600 265</u>	<u>4 556 442</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>21 068 820</b>	<b>21 336 970</b>

## 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 10 % av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

### Finansiella tillgångar och skulder

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

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Skulder till kreditinstitut

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

### Övriga tillgångar och skulder

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

### Intäktsredovisning

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

### Fastighetsskatt/kommunal avgift

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

### Inkomstskatt

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

### 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 ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

**Not 2 Nettoomsättning**

	2021	2020
Avgifter	3 745 716	3 636 696
Hysesintäkter	377 272	387 020
Intäkter bredband	148 500	148 500
Intäkter gemensamhetslokal	-	3 000
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	41 861	21 757
	<b>4 313 349</b>	<b>4 196 973</b>
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-30	-
	<b>4 313 319</b>	<b>4 196 973</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Serviceavgifter, gästrum	5 750	-
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	4 496	251
Fakturerade fjärrvärmekostnader gemensamhetsanläggning *	532 009	-
	<b>542 255</b>	<b>251</b>

\* jämfört med föregående år redovisas Brf Ängsbollens andel av fjärrvärme som en intäkt istället för en fordran.

**Not 4 Drift**

	2021	2020
Fastighetsskötsel	547 879	493 490
Snöröjning och halkbekämpning	156 521	108 737
Reparationer	554 955	237 219
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	93 957	78 793
Uppvärmning	1 117 871	582 519
- Varav vidarefakturerade för gemensamhetsanläggning	532 009	-
Vatten	296 950	221 974
Renhållning	120 465	127 258
Förvaltningskostnader	543 503	454 726
Försäkring	59 886	57 829
Fastighetsskatt/avgift	152 135	149 299
Kommunikation och media		
Datakommunikation	166 983	165 711
Kabel-TV	90 183	89 010
Övriga driftskostnader	7 444	-
	<b>4 440 741</b>	<b>2 766 565</b>

**Not 5 Periodisk underhåll**

	2021	2020
Utfört underhåll mark - Markarbete (Plattyta o elstolpe miljöstation)	124 256	88 949
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen - Gallerförråd skyddsrum	-	43 578
Utfört underhåll installationer - Källarförrådet ventilation	95 279	-
	<b>219 535</b>	<b>132 527</b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2021	2020
Piskstall	13 290	9 553
Kreditupplysn och datakommunikation	494	200
Kundförluster	163	
Bankkostnader bl a deln pantbrev, inkassokostn	12 040	30 131
Avgift juridiska åtgärder	1 625	42 657
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	1 513	2 116
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	33 700	34 060
	<b>62 825</b>	<b>118 717</b>

**Not 7 Personalkostnader**

	2021	2020
Vicevärd har ersatts av förvaltartjänst via HSB		
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	51 183	65 253
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 300	1 800
Sociala kostnader förtroendevalda	16 663	20 548
	<b>71 146</b>	<b>87 601</b>
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Pensionskostnader	200	200
	<b>71 346</b>	<b>87 801</b>

**Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2021	2020
Byggnader	465 482	464 719
Inventarier	19 895	19 904
Markanläggningar	33 600	33 600
	<b>518 977</b>	<b>518 223</b>

**Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2021	2020
Övriga ränteintäkter	736	213
	<b>736</b>	<b>213</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2021	2020
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	95 162	111 485
Övriga finansiella kostnader	106	317
	<b>95 268</b>	<b>111 802</b>

**Not 11 Årets resultat**

	2021	2020
Årets resultat	-20 373	461 802
Reservering till yttre underhållsfond	-45 000	-137 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	219 535	132 527
<b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b>	<b>154 162</b>	<b>457 329</b>

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	30 122 391	30 051 266
Årets anskaffningar		
Portparti	-	71 125
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>30 122 391</b>	<b>30 122 391</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-12 744 778	-12 246 459
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-499 082	-498 319
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 243 860</b>	<b>-12 744 778</b>
Bokfört värde byggnader	16 878 531	17 377 613
Bokfört värde mark	175 900	175 900
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>17 054 431</b>	<b>17 553 513</b>
Värdeår 1960		
Taxeringsvärde byggnader:	50 828 000	50 828 000
Taxeringsvärde mark:	31 660 000	31 660 000

**Not 13 Inventarier**

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	257 260	257 260
	257 260	257 260
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-87 090	-67 186
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-19 895	-19 904
	-106 985	-87 090
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>150 275</b>	<b>170 170</b>

**Not 14 Pågående nyanläggningar**

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	80 773	-
Parkering bygglov	2 384	-
Cykelskärmtak bygglov	-	5 654
Ombyggn förråd källare	-	75 119
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>83 157</b>	<b>80 773</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Brf Ängsbollen andel fjv dec	81 992	62 965
Brf Ängsbollen andel varmvatten Q4	13 719	16 150
Brf Ängsbollen andel gem kostn 2021	20 643	19 999
Skattekonto	457	458
	<b>116 811</b>	<b>99 572</b>

**Not 16 Finansiella anläggningstillgångar**

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Andel i HSB Norr	500	500
Andel i HSB Vind Umeå	244 200	244 200
	<b>244 700</b>	<b>244 700</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Tele 2 /Com Hem Q1	23 208	22 544
Länsförsäkringar 2022/2021	73 763	67 764
Telenor jan 2022/2021	12 377	12 827
Vakin	-	31 457
	<b>109 348</b>	<b>134 592</b>

**Not 18 Kassa och bank**

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Bank Nordea	3 241 332	2 986 078
	<b>3 241 332</b>	<b>2 986 078</b>

**Not 19 Fond för yttre underhåll**

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Fondbehållning vid årets början	2 905 214	2 900 741
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	45 000	137 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-219 535	-132 527
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>2 730 679</b>	<b>2 905 214</b>

**Not 20 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Stadshypotek 250045	2025-12-01	1,01	1 590 000	1 650 000
Stadshypotek 248729	2025-06-30	0,81	1 590 000	1 650 000
Nordea 3978 89 98801	2024-08-21	0,89	1 968 000	2 068 000
Stadshypotek 246869	2024-12-01	0,67	3 807 000	3 995 000
Stadshypotek 245197	2025-06-01	1,05	1 863 000	1 923 000
Totala skulder på bokslutsdagen			10 818 000	11 286 000
Nästa års amortering			-471 600	-468 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 886 400	-1 872 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			8 460 000	8 946 000
Totala skulder på bokslutsdagen			10 818 000	11 286 000
Avgår kortfristig del			-471 600	-3 648 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>10 346 400</b>	<b>7 638 000</b>

**Not 21 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	471 600	468 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	-	3 180 000
	<b>471 600</b>	<b>3 648 000</b>

**Not 22 Fond för inre underhåll**

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Vid årets början	50 957	52 239
Uttag under året	-	-1 283
<b>Vid årets slut</b>	<b>50 957</b>	<b>50 956</b>

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Arvoden	-	27 400
Sociala avgifter	-	9 190
Räntor	5 828	5 573
Förutbetalda avgifter/hyror	313 520	314 239
Borevision	11 100	11 100
Föreningsvald revisor	-	1 850
El	31 738	15 973
Fjärrvärme	176 326	135 410
Vatten	25 131	-
Renhållning	10 505	3 465
Snöröjning	21 375	17 000
	<b>595 523</b>	<b>541 200</b>

**Not 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Uttagna pantbrev i fastighet	11 598 000	11 598 000

<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>11 598 000</b>	<b>11 598 000</b>
---	-------------------	-------------------

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

**Underskrifter**

Denna årsredovisning är digitalt signerad

Jan-Olof Åström

Johan Nilsson

Arvid Edberg

Anton Johansson

Daniel Palmér

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

Nora Holmbom  
*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.