



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Brf Kaplanen i Umeå
716415-3574

2021-01-01 - 2021-12-31



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Kaplanen i Umeå, 716415-3574 får härmed avge årsredovisning för 2021.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes 1989 på fastigheten Kaplanen 1 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Vänskapsgränd i Umeå. Säte är Umeå kommun.

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

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

Lägenhetstyp

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m ²
Bostäder	39	3 597
Lokaler	2	117
Garageplatser	40	
Bilplatser med motorvärmare	8	
Besöksparkeringar	8	

Underhåll

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

Gjorda underhåll och investeringar

2013 Uppdatering av datanätverk

2014 Takarbeten, större underhåll av balkonger, vindskivor, tekplats

2015 Målning fasader, byte ventilationsaggregat, renovering bastu, samlingslokal

2016 Mindre reparationer och översyn

2017 Spolning och översyn av avloppsstammar, mindre tak- och trädgårdsarbete, filterbyte ventilation

2019 Kvartersgården renoverades

2020 Nya garageportar, asfaltering och markarbete på garage- och parkeringsområde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Stadegenlig fastlighetsöversyn har utförts 2021-05-24, då konstaterades spridda skador efter snöröjning och snötyng. Behov av att anlägga brunn för avrinning asfaltskyta parkering. Spridda behov av byte virusklivor, fasadribbor, målning och liknande. Blåsbildningar fasadmålning inventerades inför förhandling med entreprenör.

Föreningen har en trettonårig underhållsplan uppdaterad på direkt kostnadsförda underhållsåtgärder och investeringar, den uppdateras årligen och utgör grund för budgetarbetet.

De närmaste åren planerar man att göra nedan investeringar.

- Byta dörrar och låssystem
- Byta stup- och hängrännor

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

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 887 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2022 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslöt att lämna årsavgifterna oförändrade från och med 2022-01-01. Den genomsnittliga årsavgiften blir då 867 kr/m² bostadslägenhetsyta för år 2022.

I årsavgiften ingår fjärrvärme, garage med motorvärmarruttag, bredbandsuppkoppling, kabel-TV samt bostadsrättstillägg via försäkringsbolaget Länsförsäkringar. Föreningen har inte tagit ut någon avgift för annehandsupplåtelse.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Magnus Westin	ordförande
Lars Nyberg	vice ordförande
Thomas Sandström	sökrotörare
Therese Ström	ledamot
Kenneth Vikström	ledamot

Suppleanter
Håkan Almqvist

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Magnus Westin, Therese Ström och Thomas Sandström.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Magnus Westin, Lars Nyberg, Thomas Sandström och Therese Ström, två av styrelseledamöterna i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Ted Sjölund med Nils Karlsson som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Handwritten signature

Valberedning

Valberedning har varit Lars-Eric Lindberg (sammankallande) samt Niclas Winsa.

Studie och fritidsverksamhet

Föreningen har en utemiljögrupp som ansvarar för utemiljön och ordnar trivseldag och andra aktiviteter. I den lugår Ann-Kristin Rosendahl, Marika Liljenberg och Anne Johansson.

Fritidskommittén utgörs av Emelie Melin, Elisabeth Höög och Bodil Stövik.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Magnus Westin samt Lars Nyberg som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2021-06-13. På stämman deltog 23 medlemmar, inga motioner hade inkommit.

Väsentliga avtal

Avtalstyp	Leverantör
Datakommunikation	Umedalens intresseförening
Kabel-TV	Telo2
Administration	HSB Norr
Fastighetskötsel	HSB Norr
El	Umeå Energi
Fjärrvärme	Umeå Energi
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar

HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Kaplanen äger 20 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 16464 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 3,3 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 6006 kg CO₂e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 16464 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 Gränberget i Robertsfors Kommun.

Medlemsinformation

Under året har 1 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 59 medlemmar. Medlemsantalet förra året var 59 st. 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 stämnan har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Vicevärd har varit Kerstin Fjällberg.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	2 135 002	1 694 657	5 434 700	324 427
Resultatdisp. enligt stämmobeslut 2020-06-14			324 427	-324 427
Anspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-92 903	92 903	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		73 000	-73 000	
Årets resultat				663 216
Vid årets slut	2 435 002	1 674 754	5 779 030	663 216

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	3 214	3 218	3 211	3 220	3 270
Resultat efter fin. poster i tkr	663	324	898	917	687
Årsavgifter bostäder, kr/m ² bostadsyta	887	887	887	887	905
Driftskostnad, kr/m ² totalyta	372	324	336	304	317
Låneskuld, kr/m ² totalyta	5 268	5 584	5 759	5 927	6 237
Genomsnittlig ränta lån i %	0,94	1,01	1,11	1,59	1,72
Yttre underhållsfond, kr/m ² totalyta	451	456	600	569	526
Sparande, kr/m ² totalyta*	396	448	421	455	422
Soliditet i %**	34,5	31,8	30,4	27,7	24,6

* 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 tidigare år. 2017 års siffror har anpassats till 2018 års omklassificering. 2018- 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 19 563 504 kr. Under året har föreningen amorterat 1 174 980 kr vilket ger en amorteringstakt på 17 år.

Handwritten signature

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	<i>Belopp</i>
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	5 779 030
Årets resultat	<u>663 216</u>
Totalt att disponera	6 442 246

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **6 442 246**

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>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 212 670	3 217 875
Övriga rörelseintäkter	3	895	5 500
		<u>3 213 565</u>	<u>3 223 375</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-1 397 251	-1 202 007
Underhåll	5	-92 903	-640 002
Övriga externa kostnader	6	-33 859	-30 255
Personalkostnader	7	-128 361	-129 139
Avskrivningar av materielle anläggningstillgångar	8	-714 478	-697 666
		<u>-2 366 852</u>	<u>-2 699 068</u>
Rörelseresultat		846 713	524 307
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	6 773	12 391
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-190 270	-212 271
		<u>-183 497</u>	<u>-199 880</u>
Resultat efter finansiella poster		663 216	324 427
Resultat före skatt		663 216	324 427
Årets resultat	18	663 216	324 427

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	27 643 144	28 349 641
Inventarier	12	43 894	51 875
		<u>27 687 038</u>	<u>28 401 516</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för	13	192 500	192 500
		<u>192 500</u>	<u>192 500</u>
Summa anläggningstillgångar		27 879 538	28 594 016
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	1 183
Aktuell skattefordran		11 106	12 276
Övriga fordringar	14	1 382	1 404
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	18 460	87 501
		<u>30 958</u>	<u>102 364</u>
Kassa och bank	16	2 671 394	2 434 815
Summa omsättningstillgångar		2 702 352	2 537 179
SUMMA TILLGÅNGAR		30 581 890	31 131 195

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		2 435 002	2 435 002
Yttre underhållsfond	17	1 674 754	1 694 657
		<u>4 109 756</u>	<u>4 129 659</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 779 030	5 431 700
Årets resultat		663 216	324 427
		<u>6 442 246</u>	<u>5 759 127</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		10 552 002	9 888 786
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	19.24	14 251 924	9 085 957
		<u>14 251 924</u>	<u>9 085 957</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	20	5 311 580	11 652 527
Leverantörsskulder		40 857	138 189
Fond för inre underhåll	21	37 151	40 107
Övriga skulder	22	2 441	983
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	23	385 935	324 646
		<u>5 777 964</u>	<u>12 156 452</u>
SLIMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 551 890	31 131 195

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

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 1,9 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarer

Avskrivning på maskiner och inventarer 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 inflöta.

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, för småhus 8 524 kr, 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 sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 13 477 638 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 underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och inspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Avgifter	3 190 308	3 190 308
Hysesintäkter	14 400	14 850
Intäkter el	-	-1 706
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	3 088	14 423
Intäkter gemensamhetsutrymmen	4 874	-
	3 212 670	3 217 875

Avgår

3 212 670 **3 217 875**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga ersättn o intäkter - försäljning beg maskinutrustn	895	5 500
	895	5 500

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	168 408	191 081
Snöröjning och halkbekämpning	93 945	49 017
Reparationer	160 394	64 949
Skattebundna utgifter och uppvärmning		
El	40 938	33 269
Uppvärmning	352 481	328 976
Vatten	192 789	149 511
Renhållning	58 616	54 624
Förvaltningskostnader	109 502	121 384
Försäkring	53 453	52 670
Fastighetsskatt/avgift	77 631	76 461
Kommunikation och media		
Datakommunikation	35 499	42 924
Kabel-TV	37 634	37 141
Övriga driftkostnader	15 961	
	1 397 251	1 202 007

Not 5 Periodisk underhåll

	2021	2020
Underhållsarbete förråd	19 950	
Underhåll förråd	49 375	
Markarbete/slängsel	23 578	640 002
	92 903	640 002

Not 6 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Datorutrustning programvara	8 024	2 834
Inköp kvartersgård		3 339
Telefon och porto mm	1 966	1 790
Bankkostnader	6 149	4 627
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	2 000	1 877
Förenings- och medlemsaktivitet	-	178
Medlemsavgift HSB	15 700	15 700
	33 859	30 255

Not 7 Personalkostnader

2021 2020

Vicevärd har varit Kerstin Fjällberg

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Kostnader för arvoden

Arvoden enligt stämmobeslut	76 733	78 772
Vicevärd	19 200	19 900
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 800	
Sociala kostnader förtmøndevalda	26 954	29 596
	<u>126 687</u>	<u>128 268</u>

Kostnader för löner

Pensionskostnader	200	200
Övriga personalkostnader	1 474	671
	<u>128 351</u>	<u>129 139</u>

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

2021 2020

Byggnader	706 497	689 685
Inventarier	7 981	7 981
	<u>714 478</u>	<u>697 666</u>

Not 9 Räntaintäkter och liknande resultatposter

2021 2020

Räntointäkter Collector	6 453	11 958
Övriga räntointäkter	320	433
	<u>6 773</u>	<u>12 391</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

2021 2020

Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	190 269	212 271
Övriga finansiella kostnader	1	
	<u>190 270</u>	<u>212 271</u>

Not 11 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	36 936 481	36 264 018
-Årets anskaffningar - Bygga 42 garageportar		672 463
-Årets utrangeringar	-285 299	
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	36 651 182	36 936 481
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-9 903 346	-9 213 661
-Årets utrangering	285 299	
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-706 487	-689 685
Summa ackumulerade avskrivningar	-10 324 544	-9 903 346
Bokfört värde byggnader	26 326 638	27 033 135
Bokfört värde mark	1 316 506	1 316 506
Summa bokfört värde byggnader och mark	27 643 144	28 349 641
Värdeår 1989		
Skattvärde byggnader:	30 979 000	30 979 000
Skattvärde mark:	9 894 000	9 894 000

Not 12 Inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	63 847	63 847
	63 847	63 847
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-11 972	-3 991
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-7 981	-7 981
	-19 953	-11 972
Redovisat värde vid årets slut	43 894	51 875

Not 13 Finansiella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Andel i HSB Norr	500	500
Andel i HSB Vind Umeå 20 andelar	132 000	132 000
Umedalens intr.förening insats	60 000	60 000
	192 500	192 500

Not 14 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	1 392	1 404
	1 392	1 404

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Vakin januari		14 947
Umedalens int för bredband	8 775	8 775
Fastighetsförsäkring		53 453
Kabel-TV	9 685	9 408
Stena rec		918
	18 460	87 501

Not 16 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto Nordea	1 442 705	1 212 578
Collector Bank	1 228 689	1 222 237
	2 671 394	2 434 815

Not 17 Fond för yttre underhåll

	2021-12-31	2020-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 694 657	2 229 659
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	73 000	105 000
fanspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-82 903	-640 002
Fondbehållning vid årets slut	1 674 754	1 694 657

Not 18 Årets resultat

	2021	2020
Årets resultat	663 216	324 427
Reservering till yttre underhållsfond	-73 000	-105 000
fanspråktagande av yttre underhållsfond	82 903	640 002
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	663 119	859 429

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

Not 19 Skulder till kreditinstitut

	Ränte konv. datum	Ränta	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek 645870	2025-04-30	1,04%	4 174 377	4 374 377
Stadshypotek 702681	2026-06-01	0,89%	4 509 000	5 059 000
Stadshypotek 726215	2023-10-30	0,90%	5 968 517	6 043 547
Stadshypotek 556549	2022-03-01	1,15%	4 911 580	5 261 560
Totala skulder på bokslutsdagen			19 563 504	20 738 484
Nästa års amortering			-749 980	-649 980
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-2 899 920	-2 599 920
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			15 813 604	17 488 584
Totala skulder på bokslutsdagen			19 563 504	20 738 484
Avgår kortfristig del			-5 311 580	-11 652 527
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			14 251 924	9 085 957

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	749 980	649 980
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	4 561 600	11 002 547
	5 311 580	11 652 527

Not 21 Fond för inre underhåll

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	40 107	46 652
Uttag under året	-2 956	-6 545
Vid årets slut	37 151	40 107

Not 22 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Personalens källskatt	480	480
Upplupna arbetsgivaravgifter	503	503
Momseskuld	1 218	-
Övriga kortfristiga skulder	240	-
	2 441	983

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntor	16 064	14 901
Förutbetalda avgifter/hyror	230 951	236 244
Borevision	10 175	9 800
El	15 068	5 296
Fjärrvärme	50 278	40 151
Vatten	15 290	-
Rennållning	11 204	-
Snöröjning	20 000	18 254
Övrigt	16 905	-
	385 935	324 646

Not 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	31 033 000	31 033 000

Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut

31 033 000 **31 033 000**

Eventalförpliktelser

Inga *Inga*

Underskrifter

Umeå 2022-05-02



Magnus Westin



Lars Nyberg



Thomas Sandström



Therese Ström



Kenneth Vikström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 05-19



Ted Sjölund
Av föreningen vald revisor



Anna Maria Christiansson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

En äkta bostadsrättsförening (sk. privatbostadsförening) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60% består i att åt sju medlemmar i lhandahålla bostäder (i förekommande fall lokaler) i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (sk. oäkta bostadsförening) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsförening. 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 äkta 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 broshyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar".

Vad är en bostadsrätt?

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

Måste man vara medlem i föreningen?

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

Ägare

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

Vem beslämmer 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. Inomhus flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock till sammans en röst. Stämman är föreningens högsta organ. Här ska bl.a. beslutas fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av vinnet eller förlust samt ansvarfrihet för styrelsen.

Det är ett tillfälle där man tittar 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 erbjuda 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 regelbundet samma råden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.

I din lägenhet avgår du om och det ska göras små ändringar som t.ex. om målning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumindelningen måste du rådfråga styrelsen först och 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, bör 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, fastighetskostnader och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt iudorhöll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsservicen, administration mm.

Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?

Det finns inga arvodesnivåer som kan sägas vara normala. Alltfrån inget arvode alla till relativt höga belopp förekommer. Det är ansvarfullt att vara styrelseledamot men också givande. Lagen säger inget om arvode, 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 med ett sk. bostadsrättsförsäkring. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättsförsäkringar och bostadsrättsförsäkringen ingår då i årsavgiften. Bostadsrättsförsäkringen omfattar dock utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

Det är i normalfall styrelsen som fastställer avgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätternas i förhållande till bostadsrätternas insats eller andelar 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 tvärt. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalning för förfallna årsavgifter mm genom penningsträsk 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 överlåtelseavtalet; vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses och pris. 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 stadgarna.

ÅRSREDOVISNING

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

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överskottet (intäkterna minus kostnaderna) blir mellanskillnaden vinst. Vid omvärt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt till eget kapital efter avsättning/anspråktagande till reserver/ansvarfonder ska disponeras.

Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsårets slut. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier) samt omsättningsförmågor (kortanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetsbalans samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyra, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstreserver samt förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, förvärmningspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetskostnader 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 balansräkningar och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar).

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av slitage och nyttjande. Gör om allt bokföra och anskaffning som tillgång (aktivera) och skriv av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

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

Omsättningsförmågor

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.

Sollditet

Med sollditet menas föreningens långfristiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Sollditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balanssumman.

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 omfördning 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 (nteckning) utgävs i fastigheter på belopp som regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till omvändande av överskott eller fördelning av underskott, samt att de till eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarföreläggelse för styrelsens ledamöter.

Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att uppbåda 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 lagar om ekonomiska föreningar. Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse och bestämmer över ekonomi och förvaltning. När du köper en bostadsrätt blir du direkt ägare i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som gör både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningar ska ta ansvar, inte bara för den egna ägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

Revisionsberättelse

Till föreningsstyrelsen i HSB brf Kaplaner (org.nr.713415-357)

Rapport om årsredovisningen

Utåtalandet

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Kaplaner för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i överensstämmelse 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. Förvaltningsberättelser är förenliga med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstyrelsen fastställer resultaträkningar och balansräkningen.

Grund för utåtalandet

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsetik i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är övertygade om förtroendet till föreningen enligt god revisionsetik i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbundet 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.

Via upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger när så är tillämpligt, om förtroendet som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda anlagarna för fortsatt drift. Anlagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen visar att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har någon realistisk 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 revisionsetik i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om hurvida 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 inget garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsetik 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 användarna fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionell inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utvärderar och utför granskningståtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att göra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet i följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innebära agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga urvalmetoder, felaktig information eller åsidosätande av intern kontroll
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utvärdera granskningståtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att lita på eller om effektivera i den interna kontrollen.
- använder jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande uppgifter.
- får 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 hurvida 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 tror att osäkerheten utgör en väsentlig osäkerhetsfaktor måste jag i revisionsberättelsen företa uppmärksamheten på uppgifterna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller om sådana uppgifter är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dessutom kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag där övervakande personal omni, struktur och innehåll i årsredovisningen, däribland uppgifterna 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 riktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, där sådana eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt socialrådgiverilagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om hurvida årsredovisningen har upprättats i överensstämmelse 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 bnf Kaplanen för år 2021 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. Revisor 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, måckstförvaltningen 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 väsentigt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ett 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 ersättningskyldighet 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 19/5 2022



Anna Maria Christiansson

BoRevisorn AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Ted Sjölund

Av föreningen vald revisor