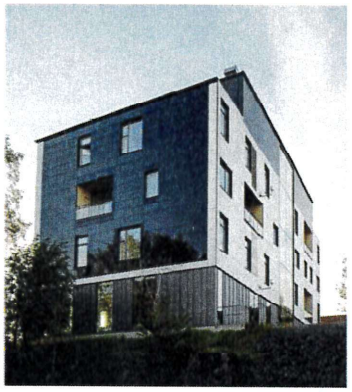








ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Brf Ängsbollen i Umeå
794000-0735

2021-01-01 - 2021-12-31

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

JA C4

KALLELSE

FÖRENINGSSTÄMMA

HSB:s Bostadsrättförening Ängsbollen I Umeå

Tid: Torsdagen 9 juni

PLATS: innergården

Dagordning

1. Stämman öppnas
2. Val av stämmoordförande
3. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
4. Upprättande av förteckning över närvarande medlämmar/ godkännande av röstlängd
5. Frågan om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Räkning och godkännande av förtidsröster val av minst två rösträknare
7. Fastställande av dagordning
8. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet
9. Fråga om kallelse behörigen skett
10. Styrelsens årsredovisning
11. Revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultat och balansräkning
13. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt fastställda balansräkningen
14. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
15. Fråga om arvoden till styrelse och revisorer
16. Beslut om antalet styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter Christer Forsgren och Li Westmans mandattid utgår
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor och suppleant (väljs för ett år)
21. Beslut om antal och val av valberedning en ordförande
22. Val av representant och ersättare till distriktstämmor och övriga HSB stämmor
23. Motioner se bilaga Övriga anmälda ärenden
24. Föreningsstämman avslutas

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Ängsbollen i Umeå, 794000-0735 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 1962 på fastigheten Näckrosen 2 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Näckrosvägen 13-21, Timotejvägen 16 och 18 och Vallmovägen 30, 32 och 34 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 och försäkring mot ohyra.

Lägenhetstyp

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	*Antal*	*Yta m2*
Bostäder	96	5 256
Lokaler	2	167,5
Garageplatser	27	
Bilplatser med motorvärmare.	48	

Underhåll

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

Gjorda underhåll och investeringar

2019 Nya balkonger med inglasning
2019 Nya servisledningar Timotejvägen(vatten, avlopp, spillvatten)
2019 Renovering av avlopp i bottenplattan, relining
2017 Besiktning och förbättring av föreningens avloppssystem, avloppsspolning
2017 Målning av betongfasader till föreningens fastigheter. Två gånger strykning.
2016 Omasfaltering
2015 Målning soprum
2014 Ny styrutrustning i värmecentral
2014 Energibesparingsåtgärder

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Underhåll
Under året har föreningen påbörjat följande större underhållsåtgärder.

Byte av yttertak och stuprör som kommer att färdigställas under 2022.
Byte av belysning av källargångar.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes senast 2021-05-20, då konstaterades att trappnedgångar Näckrosvägen måste åtgärdas.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:
- Byte lägenhetsdörrar och låssystem
- Byte belysning trapphus och ljudisolering

Planerade åtgärder finansieras med egna medel samt lån.

Ekonomi
Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 641 kr/m^2 bostadslägenhetsyta.
Styrelsen har fastställt den för år 2022 upprättade budgeten och beslutade att höja årsavgifterna med 2% från och med 2022-01-01. Den genomsnittliga årsavgiften blir då 654 kr/m^2 bostadslägenhetsyta. Föreningen har fr o m 2019 i oktober tagit ut en balkongavgift.

Styrelsen
Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Torbjörn Jonzon	ordförande
Christer Forsgren	vice ordförande
Linnea Talltjärn	sekreterare
Olle Karlsson	utsedd av HSB Norr

Suppleanter
Johan Bengtsson
Li Westman

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Christer Forsgren samt Li Westman.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare
Firmatecknare har varit Torbjörn Jonzon, Christer Forsgren, Linnea Talltjärn och Alf Bergström , två i förening.

Revisorer
Revisorer har varit Erik Högdahl med Mats Sundqvist som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning
Valberedning har varit Mattias Johansson (sammankallande) samt Christer Forsgren och Alf Bergström.

Representanter i HSB Norrs distriktstämma
Föreningens representanter i HSB Norrs distriktstämma har varit Torbjörn Jonzon samt Christer Forsgren som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2021-06-08. På stämman deltog 18 medlemmar samt att det var 6 poströster. Det hade inkommit 8 st motioner.
1. Huruvida medlemmar i föreningen får ha både motorvärmarplats och garage samtidigt - Svar: Man får korttidshyra lediga motorvärmarplateser tills annan medlem som inte har plats anmäler intresse att få en plats. Stämman anser motionen besvarad.
2. Parkeringsplatser och garage skottas inte av hyresgäster - Svar: Styrelsen ska sätta upp information inför nästkommande säsong. Stämman anser motionen besvarad.
3. Förslag att ta bort häcken vid parkeringen på Vallmovägen- Svar: Styrelsen ska titta på detta till våren. Stämman anser motionen besvarad men ser gärna att häcken bara trimmas.
4. Ytterdörranran är dåliga - Svar: Detta ligger i underhållsplanen för år 2023. Stämman anser motionen besvarad.
5. Hyresavierna gick ut innan infomration om hyreshöjningar kom ut -Svar: Styrelsen tar på sig detta. Stämman anser motionen besvarad.
6. Automatiska strömbrytarna i tvättstugan fungerar inte - Svar: Styrelsen ger i uppdrag åt vicevärden att åtgärda detta. Stämman anser motionen besvarad.
7. Borrning i mellanväggarna på balkongen - Svar: Detta får man inte göra, ytterväggarna är föreningens egendom. Stämman anser motionen besvarad.
8. Bästa alterntivet för montering av solceller i samband med takbyte Svar: Styrelsen har ett förslag som stämman ska ta ställning till. Stämman anser motionen besvarad.

Föreningsstämman beslutade även att det ska installeras solceller.

Väsentliga avtal

Föreningen har en gemensamhetsanläggning vad gäller pannrummet som delas med brf Näckrosen, 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	*Leverantör*
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Umeå Energi
Fjärrvärme	Umeå Energi

HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Ängsbollen äger 75 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 61 725 kWh vindel.

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 12,3 kg CO2e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 22 517 kg CO2e.

HSB Vind levererar er el motsvarande Produktion 2021 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 13 lägenhetsöverlåtelser skett. Föreningen hade vid årets slut 123 (126) 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.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	*Yttre underhållsfond*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början	200 300	1 975 004	1 824 156	-25 362
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2021-06-08			-25 362	25 362
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-36 939	36 939	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		50 000	-50 000	
Årets resultat				-104 783
Vid årets slut	**200 300**	**1 988 065**	**1 785 733**	**-104 783**

Flerårsöversikt

	2021	*2020*	*2019*	*2018*	*2017*
Nettoomsättning i tkr	3 954	3 905	3 690	3 595	3 573
Resultat efter fin.poster i tkr	-105	-25	436	594	319
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	641	641	641	641	641
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	528	446	453	442	404
Låneskuld, kr/m2 totalyta	4 147	3 314	3 273	1 005	1 046
Genomsnittlig ränta lån i %	0,87	1,04	1,07	0,72	1,12
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	367	364	420	388	338
Soliditet i %*	13,7	17,5	16,6	30,5	30,3
Sparande, kr/m2 totalyta**	120	191	156	170	197

*Soliditet = Eget kapital / totalt kapital
**Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 22 493 148 kr varav 4 975 000 kr avser nya lån. Under året har föreningen amorterat 477 800 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 47 år.

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	1 785 733
Årets resultat	-104 784
Totalt att disponera	**1 680 949**

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	**1 680 949**

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	*Not*	*2021-01-01-2021-12-31*	*2020-01-01-2020-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*2*	3 954 507	3 904 586
Övriga rörelseintäkter	*3*	15 403	12 493
		3 969 910	3 917 079
Rörelsekostnader			
Drift	*4*	-2 861 200	-2 419 625
Underhåll	*5*	-36 939	-358 645
Övriga externa kostnader	*6*	-41 612	-40 786
Personalkostnader	*7*	-240 033	-237 832
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	*8*	-719 002	-700 762
		-3 898 787	-3 757 649
Rörelseresultat		**71 123**	**159 430**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	*9*	304	413
Räntekostnader och liknande resultatposter	*10*	-176 210	-185 205
		-175 906	-184 792
Resultat efter finansiella poster		**-104 783**	**-25 362**
Resultat före skatt		**-104 783**	**-25 362**
Årets resultat	*11*	**-104 783**	**-25 362**

VA CA

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	*Not*	*2021-12-31*	*2020-12-31*
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*12*	20 123 267	20 400 870
Pågående nyanläggningar och förskott	*13*	3 882 073	-
		24 005 340	20 400 870
Finansiella anläggningstillgångar	*14*		
Andel i HSB Norr ek för		495 500	495 500
		495 500	495 500
Summa anläggningstillgångar		**24 500 840**	**20 896 370**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		165	2 426
Avräkning HSB Norr ek för		3 490 787	1 654 070
Övriga fordringar	*15*	37 246	37 254
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*16*	118 968	111 422
		3 647 166	1 805 172
Summa omsättningstillgångar		**3 647 166**	**1 805 172**
SUMMA TILLGÅNGAR		**28 148 006**	**22 701 542**

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	*Not*	*2021-12-31*	*2020-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		200 300	200 300
Yttre underhållsfond	*17*	1 988 065	1 975 004
		2 188 365	2 175 304
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 785 733	1 824 156
Årets resultat		-104 783	-25 362
		1 680 950	1 798 794
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		**3 869 315**	**3 974 098**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*18,22*	15 931 360	17 518 148
		15 931 360	17 518 148
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*19*	6 561 788	452 800
Leverantörsskulder		1 036 381	178 583
Aktuell skatteskuld		16 678	15 755
Övriga skulder	*20*	37 437	34 109
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*21*	695 047	528 049
		8 347 331	1 209 296
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**28 148 006**	**22 701 542**

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar
Belopp i kr om inget annat anges
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) från och med år 2018.

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 2 % 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
Av föreningens lån förfaller 6 009 tkr till omförhandling under 2022. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet. 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 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.

Intäktredovisning
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 fr o m 2018 och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

VA CA

Not 2 Nettoomsättning

	2021	*2020*
Avgifter	3 369 120	3 369 120
Hyresintäkter	264 738	239 099
Intäkter el	18 427	-
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	31 862	26 007
Intäkter balkongavgifter	270 360	270 360
	3 954 507	**3 904 586**
Avgår		
	3 954 507	**3 904 586**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-12-31	*2020-12-31*
Borttagn brandpost, försäkr.ers mm	15 403	12 493
	15 403	**12 493**

Not 4 Drift

	2021	*2020*
Fastighetsskötsel	323 860	365 478
Snöröjning och halkbekämpning	191 897	80 076
Reparationer	330 133	147 435
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	348 688	276 492
Uppvärmning	602 988	506 226
Vatten	220 301	220 786
Renhållning	118 693	108 090
Förvaltningskostnader	240 185	235 334
Försäkring	67 307	67 821
Fastighetsskatt/avgift	164 476	160 636
Kommunikation och media		
Datakommunikation	143 999	144 000
Kabel-TV	108 673	107 251
	2 861 200	**2 419 625**

Not 5 Periodisk underhåll

	2021	*2020*
Utfört underhåll lokaler - Avluftn.rör skyddsrum, stålställn balk	-	72 194
Målning lusthus fönster mm	-	179 101
Utfört underhåll installationer - slutbesiktn relining	33 751	26 125
Utfört underhåll huskropp	3 188	-
Breddning parkering mm	-	81 225
	36 939	**358 645**

Not 6 Övriga externa kostnader

	2021	*2020*
Förbrukningsmaterial och - inventarier inköp skottkärra	6 641	-
Kreditupplysningar	1 449	3 017
Kundförluster	22	-
Alektumkostn, bankkostn	200	3 344
Bolagsverket, gåvor	500	1 085
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	32 800	33 340
	41 612	**40 786**

CA

Not 7 Personalkostnader

	2021	*2020*
Vicevärd har varit Alf Bergström		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Kostnader för arvoden		
Arvoden enligt stämmobeslut	54 953	52 137
Vicevärd	44 400	42 599
Bilersättningar	-	1 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 900	3 866
Sociala kostnader förtroendevalda	18 753	17 199
	122 006	116 801
Lokalvårdare har Ann-Gerd Rehn och Ann-Britt Grönlund		
Kostnader för löner		
Löner för fastighetsskötsel	103 239	108 226
Sociala kostnader	14 588	11 305
Pensionskostnader	200	-
Övriga personalkostnader	-	1 500
	240 033	**237 832**

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021	*2020*
Byggnader	704 623	689 291
Markinventarier	14 379	11 471
	719 002	**700 762**

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	*2020*
Övriga ränteintäkter	304	413
	304	**413**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	*2020*
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	176 210	185 205
	176 210	**185 205**

Not 11 Årets resultat

	2021	*2020*
Årets resultat	-104 783	-25 362
Reservering till yttre underhållsfond	-50 000	-57 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	36 939	358 645
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	**-117 844**	**276 283**

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*
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:		
-Vid årets början	31 266 621	30 537 482
-Årets anskaffning belysning i källare	441 399	-
-Årets anskaffningar Tillkommande kostnader balkonger inkl belysn	-	393 428
-Årets anskaffningar Utomhusbelysning	-	160 711
-Årets anskaffningar Ny dagvattenledning	-	175 000
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	31 708 020	31 266 621
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-11 020 476	-10 319 714
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-719 002	-700 762
Summa ackumulerade avskrivningar	-11 739 478	-11 020 476
Bokfört värde byggnader	19 968 542	20 246 145
Bokfört värde mark	154 725	154 725
Summa bokfört värde byggnader och mark	**20 123 267**	**20 400 870**
Värdeår 1962		
Taxeringsvärde byggnader:	45 664 000	45 664 000
Taxeringsvärde mark:	27 976 000	27 976 000

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	*2020-12-31*
Vid årets början	-	-
Årets investering	3 882 073	-
Redovisat värde vid årets slut	**3 882 073**	-

Not 14 Finansiella anläggningstillgångar

	2021-12-31	*2020-12-31*
Andel i HSB Norr	500	500
Andel i HSB Vind Umeå	495 000	495 000
	495 500	**495 500**

Not 15 Övriga fordringar

	2021-12-31	*2020-12-31*
Skattekonto	37 246	37 254
	37 246	**37 254**

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	*2020-12-31*
Telenor jan-febr 2021	24 000	24 000
Tele 2 Q1 2021	27 966	27 167
Fastighetsförsäkring 2021	67 002	60 255
	118 968	**111 422**

VA
CA

Not 17 Fond för yttre underhåll

	2021-12-31	*2020-12-31*
Fondbehållning vid årets början	1 975 004	2 276 649
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	50 000	57 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-36 939	-358 645
Fondbehållning vid årets slut	**1 988 065**	**1 975 004**

Not 18 Skulder till kreditinstitut

	Ränte konv. datum	*Ränta*	*2021-12-31*	*2020-12-31*
Stadshypotek 241497	2022-04-30	0,95	3 800 000	3 880 000
Stadshypotek 245377	2024-06-01	1,03	3 873 400	3 941 400
Stadshypotek 242142	2023-06-01	1,01	5 520 000	5 720 000
Stadshypotek 247047	2024-12-01	0,69	2 010 960	2 090 960
Stadshypotek 245921	2022-09-01	0,75	2 313 788	2 338 588
Stadshypotek 249419	2025-09-30	0,80	4 975 000	-
Totala skulder på bokslutsdagen			22 493 148	17 970 948
Nästa års amortering			-552 800	-452 800
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-2 211 200	-1 811 200
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			19 729 148	15 706 948
Totala skulder på bokslutsdagen			22 493 148	17 970 948
Avgår kortfristig del			-6 561 788	-452 800
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			**15 931 360**	**17 518 148**

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	*2020-12-31*
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	552 800	452 800
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	6 008 988	-
	6 561 788	**452 800**

Not 20 Övriga skulder

	2021-12-31	*2020-12-31*
Personalens källskatt	21 007	20 126
Upplupna arbetsgivaravgifter	15 230	13 983
Övriga kortfristiga skulder	1 200	-
	37 437	**34 109**

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	*2020-12-31*
Semesterlöneskuld	25 079	16 560
Räntor	7 463	8 727
Förutbetalda avgifter/hyror	327 536	318 943
Borevision	11 100	11 000
El	73 080	41 399
Fjärrvärme	81 992	62 965
Vatten	62 183	16 150
Renhållning	19 311	2 375
Snöröjning	29 021	35 000
Övrigt	58 282	14 930
	695 047	**528 049**

Not 22 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2021-12-31	*2020-12-31*
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	22 720 000	18 600 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	**22 720 000**	**18 600 000**
Eventualförpliktelser	*Inga*	*Inga*

Underskrifter

Umeå 2022-05-09

Torbjörn Jonzon

Christer Forsgren

Linnea Talltjärn

Olle Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-05-19

Erik Högdahl
Av föreningen vald revisor

Caroline Andersen
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 bostadsrättföreningen 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 görs 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.

borevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ängsbollen i Umeå, org.nr. 794000-0735

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ängsbollen 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 Ängsbollen 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 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.

Anmärkning

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på att balkongavgift per lägenhet har tagits ut, vilket i nuläget strider mot föreningens stadgar. En ändring av föreningens stadgar kräver beslut på två på varandra följande föreningsstämmor.

Umeå den 19 / 5 - 2022

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Erik Högdahl
Av föreningen vald revisor

borevision

Motioner

1. Motion om laddstolpar – Beviljas

Styrelsen har varit i kontakt med Umeå Energi och Vattenfall.
I ett första skede blir det nog laddplatser med motorvärmare för hybrider.
Det är förbjudet att ladda i garage och motorvärmarstolpar (brandrisk).

2. Motion om bastu och relaxrum – Beviljas

Styrelsen undersöker intresse och lämplig lokal.