

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Skidstaven 1

794000-1873

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skidstaven 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Under året 2021 genomfördes ett större projekt i vår förening, byte av låssystem.

Vi blev tvungna att ta ett snabbt beslut om att byta ut vårt gamla låssystem efter en incident hos en underleverantör som utfört arbeten i en av föreningens fastigheter. Redan under år 2015 då vi gjorde en stor genomlysning av vilka projekt som låg framför oss hittade vi låssystemet IloQ. Systemet erbjuder programmerbara nycklar vilket innebär att om en nyckel tappas bort så är den enkel att avprogrammerbara och efter det är den oanvändbar i systemet. Eftersom systemet redan undersökts av styrelsen gick det snabbt att bestämma bytet och det genomfördes under sommaren 2021.

På grund av kraftigt ökade världshandelspriser på bland annat trä och stål har styrelsen valt att skjuta fram nybyggnationen av varmgaraget längs Berghemsvägen. Styrelsen fortsätter att bevaka utvecklingen och siktar idag på byggstart år 2023 men beror av utvecklingen av kostnadsnivån.

Föreningen har sitt säte i Umeå.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda styrelsemöten. Från och med ordinarie föreningsstämma 2021 har styrelsen bestått av:

Ordinarie styrelseledamöter

Fredrik Moliis	ordförande
Robert Sjöblom	
Ulla Mäkiläinen	
Ingemar Broman	
Jonas Örmin	

Styrelsesuppleanter

Erik Westerlind
Monica Lundstedt
Patrik Ågren
Emma Öbrand
Vilja Häggqvist

Valda t.o.m. årsstämman

2023
2022
2022
2023
2023

Valda t.o.m. årsstämman

2023
2023
2022
2022
2023

Ordinarie revisorer

Jessica Semb extern revisor
Örjan Mikaelsson intern revisor

Valda t.o.m. årsstämman

2022

2022

Revisorssuppleanter

Åsa Dahlgren extern revisor
Daniel Borgström intern revisor

Valda t.o.m. årsstämman

2022

2022

Valberedning

Gabriella Segerberg
Inger Falck

Valda t.o.m. årsstämman

2022

2022

Övriga förtroendevalda

Ingemar Broman Internetansvarig
Robert Sjöblom Kabel TV ansvarig

Valda t.o.m. årsstämman

2022

2022

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Skidstaven 1 i Umeå kommun. Fastigheten består av fyra huskroppar med 141 lägenheter. Lägenhetsfördelningen är enligt följande:

Lägenhetstyp	Antal	Total yta
1 rum med kokvrå	5	135
1 rum och kök	25	1000
2 rum och kök	56	3360
3 rum och kök	27	1998
4 rum och kök	28	2464
	141	8957

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen har under 2021 utförts på entreprenad av Emfa Fastighetsförvaltning AB. Den ekonomiska förvaltningen sköts av Grant Thornton Sweden AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har Covid19 fortsatt påverka vårt samhälle men pandemin har ej påverkat föreningen i någon större utsträckning under året.

Flerårsöversikt (kostnader

avser per m2) (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Resultat efter finansiella poster	209	-74	133	-422	-124
Nettoomsättning	5 574	5 540	5 541	5 184	5 237
Soliditet (%)	46,0	47,5	46,8	45,8	46,8
Kassalikviditet (%)	102,0	87,6	98,1	83,1	120,4
Avskrivningar	-67,0	-63,0	-62,0	-60,0	-59,0
Underhåll	-56	-130	-138	-133	-64
El	-63	-55	-69	-69	-55
Fjärrvärme	-102	-95	-97	-98	-105
Vatten	-41	-34	-35	-33	-30
Renhållning	-53	-50	-42	-51	-46
Administration	-26	-25	-25	-27	-25
Fastighetsskötsel	-60	-50	-48	-53	-46
KabelTV/IT kostnader	-34	-33	-33	-33	-33
Fastighetsskatt	-23	-22	-22	-21	-21
Kapitalkostnader	-10	-12	-10	-8	-22

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	345 945	4 608 000	3 517 286	-74 377	8 396 854
Disposition av föregående års resultat:			-74 377	74 377	0
Avsättning till yttre underhållsfond		1 300 000	-1 300 000		0
Ianspråktagande av yttre underhållsfond		-1 163 000	1 163 000		0
Årets resultat				208 787	208 787
Belopp vid årets utgång	345 945	4 745 000	3 305 909	208 787	8 605 641

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 305 910
årets vinst	208 787
	3 514 697

disponeras så att	
Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	1 100 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-506 000
i ny räkning överföres	2 920 697
	3 514 697

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2, 3	5 573 854	5 539 598
Övriga intäkter		1 220	1 025
		5 575 074	5 540 623
Rörelsens kostnader			
Planerat underhåll		-505 390	-1 162 949
Driftskostnader	4	-3 693 213	-3 343 588
Övriga kostnader	5	-375 419	-332 874
Personalkostnader	6	-99 115	-103 305
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-601 935	-567 125
		-5 275 072	-5 509 841
Rörelseresultat		300 002	30 782
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-91 214	-105 158
		-91 214	-105 158
Resultat efter finansiella poster		208 788	-74 376
Resultat före skatt		208 788	-74 376
Årets resultat		208 787	-74 377



Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

17 170 226

16 364 700

Inventarier, verktyg och installationer

8

0

0

17 170 226

16 364 700

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar

9

50 304

47 304

50 304

47 304

Summa anläggningstillgångar

17 220 530

16 412 004

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

60 438

45 128

Övriga fordringar

0

155

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

230 235

236 377

290 673

281 660

Kassa och bank

1 195 739

968 447

Summa omsättningstillgångar

1 486 412

1 250 107

SUMMA TILLGÅNGAR

18 706 942

17 662 111

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		345 945	345 945
Fond för yttre underhåll		4 745 000	4 608 000
		5 090 945	4 953 945
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		3 305 910	3 517 286
Årets resultat		208 787	-74 377
		3 514 697	3 442 909
Summa eget kapital		8 605 642	8 396 854
Avsättningar			
Övriga avsättningar		39 405	37 405
Summa avsättningar		39 405	37 405
Långfristiga skulder			
	10		
Skulder till kreditinstitut		7 557 000	7 800 000
Summa långfristiga skulder		7 557 000	7 800 000
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		1 896	0
Leverantörsskulder		287 903	378 702
Aktuella skatteskulder		18 851	16 249
Övriga skulder		1 278 293	274 895
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		917 952	758 006
Summa kortfristiga skulder		2 504 895	1 427 852
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 706 942	17 662 111

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	25-100
Inventarier, verktyg och installationer	5

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	3 754 388	3 768 860
Årsavgifter lokaler	40 056	40 056
Bränsleavgifter	930 187	930 442
Intäkter el	260 360	216 467
Kabel TV	169 264	169 297
Internet	169 264	169 297
Hyra uthyrningsrum	14 200	1 220
Garage	169 166	167 565
Motorvärmare	43 100	44 474
Carport	23 868	31 920
	5 573 853	5 539 598

Not 3 Hyres- och avgiftsbortfall

Inga hyres- eller avgiftsbortfall har förekommit under året.

Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
Uppvärmning	918 114	847 772
El	567 855	494 359
Vatten	365 535	308 646
Renhållning	471 728	448 328
UE-arvoden	118 875	149 011
Fastighetsskötsel	300 975	300 973
Kabel-TV	183 849	183 290
Internet	119 438	114 462
Fastighetsskatt	205 719	201 489
Övrig drift	441 125	295 257
	3 693 213	3 343 587

Not 5 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föräns av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 6 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Personalkostnader avser arvoden.



Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 317 367	26 903 233
Inköp	1 407 461	414 134
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 724 828	27 317 367
Ingående avskrivningar	-10 952 667	-10 385 542
Årets avskrivningar	-601 935	-567 125
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 554 602	-10 952 667
Utgående redovisat värde	17 170 226	16 364 700

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	169 719	169 719
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	169 719	169 719
Ingående avskrivningar	-169 719	-169 719
Utgående ackumulerade avskrivningar	-169 719	-169 719
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	47 304	44 304
Tillkommande fordringar	3 000	3 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 304	47 304
Utgående redovisat värde	50 304	47 304

Not 10 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen	6 621 000	6 900 000
	6 621 000	6 900 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen bedömer att den fortsatta pandemin förorsakad av viruset Covid-19 inte bör få en negativ effekt på föreningens resultat på nya året. Styrelsen följer aktivt utvecklingen av detta.

Not 12 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	10 224 600	10 224 600
	10 224 600	10 224 600

Not 13 Eventualförpliktelser

Föreningen har inga eventualförpliktelser.

Umeå 2022-03-24



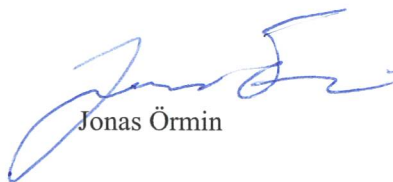
Fredrik Moliis
Ordförande



Ulla Mäkiläinen



Ingemar Broman



Jonas Örmin



Robert Sjöblom

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-04-05



Jessica Semb
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skidstaven 1
Org.nr 794000-1873

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skidstaven 1 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 2021-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 de 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. De 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skidstaven 1 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår 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, 5/4 2022



Jessica Semb
Auktoriserad revisor