



**HSB Brf Biologigränd i Umeå**  
794000-3697

**2022-01-01 - 2022-12-31**

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Biologigränd i Umeå, 794000-3697 får härmed avge årsredovisning för 2022.

*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 1970 på fastigheten Licentiaten 1 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Biologigränd 1-51 i Umeå. Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m2
Lägenheter (bostadsrätt)	283	19 574
Lägenheter (hyresrätt)	67	3 587
Bostäder	350	23 161
Lokaler (hyresrätt)	2	105
Föreningen tillhandahåller parkering enligt följande;		
Varmgarage	60	
Kallgarage	60	
Carport	30	
Bilplatser	164	
MC-platser	6	
Summa	320	

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

## 2021

- Avslutat relining av samtliga avloppsledningar i husens kulvertar och källargångar.
- Spygatter utbytta i gamla soprummen vid entrédörrarna.

## 2020

- Relining av avloppsledningar i X, V och R- husens källargångar.
- Nya Kallvattenledningar i X och V-husen.
- Belysning med "up light" på två av pilarna vid R-gården
- Grävning (utjämning) för att höja P-ytan väster om garaget.
- Brandsläckare är installerade i fritidslokalen, tvättstugor och garage.

## 2019

- Samtliga vindskydd är renoverade och underhållna.
- Kodlås med taggsystem till källare, fritidslokaler och garage är installerat.

## 2018

- Byte av samtliga rökluckor och installation av elektrisk mekanism do.
- Renovering av samtliga tvättstugor inklusive installation av helt ny maskinpark

2017

- Energiåtgärder i husen på Biologigränd 42 till 51.
- Grävningssarbete mot Assistentvägen har ägt rum för att installera en back-ventil mot kommunens dagvattenledning för att förhindra vattenskador i våra fritidslokaler
- Under 2017 infördes tagg-system för bokning av tvättstugorna via internet.
- Gymlokalen utrustades med ljuddämpande åtgärder.
- Föreningen införde oktober 2017 individuell mätning av elförbrukning.

2016:

- Slutfört fullständig el-renovering i bostadsrätterna och gemensamhetsutrymmen.
- Byte av samtliga köksfläktar
- Målning av golv och väggar i källargångar
- Byte av vitvaror (kyl/frys) i samtliga hyresrätter
- Större trädgårdsupprustning vid Biologigränd 50 - 51.
- Byte till säkerhetsdörrar i hela föreningen.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Föreningen har påbörjat fem hållbara investeringar i samband med det planerade fönsterbytet. Förutom fönster installeras FX-ventilation, återvinning av spillvattenvärme och montering av solceller på ett antal södertak. Dessutom byter föreningen ut frostsprängda tegelfasader. Totala projektsumman är beräknad till 128 881 000 kr. Finansieringen kommer dels från erhållit bidrag från Länsstyrelsen för energieffektivisering. Det totala beloppet på bidraget är 29 699 488 kr, varav hälften har blivit utbetalt under 2022 och hälften kommer bli utbetalt när projektet är slutfört. Resterande del kommer finanseras via lån och egna likvida medel. Åtgärderna för dessa projekt beräknas sänka föreningens driftkostnader med 1 033 000 kr. Föreningen har tagit fram en flerårsbudget avseende 2022-2026. Enligt denna budget beräknas årsavgifterna höjas med 4-6 % för respektive år. Detta kan komma att anpassas vid behov.

Styrelsen genomförde stadgeenlig besiktning 2022-08-23. Det konstaterades att föreningen är välskött och att endast några mindre underhållsarbeten behöver göras under hösten.

Styrelsen uppdaterar årligen föreningens 30-åriga underhållsplan.

Styrelsen har fastställt budgeten för 2023 och beslutade då att höja avgifter för bostadsrätter, lokaler/förråd, bilplatser, garage och carports, med 4 % fr.o.m 2023-01-01. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 623 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Hyrorna för föreningens 67 hyresrätter följer hyresförhandlingarna mellan allmännyttan och hyresgästföreningen. Dessa brukar träda i kraft 1/7 årligen.

I enlighet med underhållsplanen kommer det detta år inte ske någon avsättning till underhållsfond.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på administrationskostnaden.

Styrelsen har följande sammansättning:

Bertil Sawert	ordförande
Folke Lindström	vice ordförande
Elisabeth Olivius	sekreterare
Jesper Lindqvist	vice sekreterare
Jan Eirell	ledamot/it-ansvarig
Tove Svalstedt	ledamot
Joakim Eklöf	utsedd av HSB Norr

#### Suppleanter

Kerstin Wass  
Markus Lindgren

#### Extern firmatecknare

Per Sörlén t.o.m 2022-12-15  
Jan Elfving from 2022-12-16

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Folke Lindström, Jesper Lindqvist och Tove Svalstedt samt bland suppleanterna Kerstin Wass.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Bertil Sawert, Folke Lindström och Elisabeth Olivius, två i förening.

Revisorer har varit Pär Nyman med Anita Dreyer Pärkiömäki som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning har varit Ulla-Britt Öberg (sammankallande), Jenny Häggström, Staffan Morin.

#### Studie och fritidsverksamhet

Fritidskommittén har under året bestått av Ulla Öberg, Richard Dieser, Lovisa Jacobsson, Jang Praisan, Daisy Bodén, Ligaya Wikström, Genet Tekeste, Claudio Valenzuela och Ellen Öhman. Fritidskommittén har under verksamhetsåret som vanligt varit aktiva vid föreningens gemensamma aktiviteter. Det gäller allt ifrån årsstämma städ- och planteringskväll och aktiviteter som gått av stapeln under året. Fritidskommittén har då bl.a. ansvarat för att ordna fika och tilltugg. Kommittén organiserar t.ex. våffeldag, surströmmingsfest och eller adventsfika. Därutöver har kommittén ansvarat för inköp av material och utrustning samt skötsel av vår fritidslokal. Under 2022 har vårt uthyrningsrum fått ett ansiktslyft med bl.a. nya möbler. 18 juni hade vi besök av en tremannaorkester som underhöll oss med musik på A-gården

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Folke Lindström samt Elisabeth Olivius, med Bertil Sawert som suppleant.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-17 Vid stämman deltog 28 medlemmar.

En extra föreningsstämma hölls 27 april. 127 medlemmar deltog varav 61 via fullmakt. Stämman hölls angående de planerade hållbara investeringarna och 167 röstade ja och 5 röstade nej.

---

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Bahnhof
Kabel-TV	Tele 2
Administration	HSB Norr
Fastighetskötsel	HSB Norr
El	Umeå Energi/HSB Vind
Fjärrvärme	Umeå Energi

**HSB Vind i Umeå Ek för**

HSB Brf Biologigränd äger 584 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 442 148 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 906 kWh per andel. Utfallet blev 757 kWh per andel (823 kWh). HSB Vinds elpris under 2022 var 56 öre/kWh exkl. energiskatt och moms under januari-juni och 92 öre/kWh exkl. energiskatt och moms under juli-december. Priset baseras på gällande marknadspris (terminspris) samt budget. Miljöbelastningen av bostadsrättsföreningens del av HSB Vinds produktion av vindel var totalt 88,4 kg CO<sub>2</sub>e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 164 391 kg CO<sub>2</sub>e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 442 148 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 CO<sub>2</sub>e utsläpp som 2021 var 372 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 22 lägenhetsöverlåtelser skett. Föreningen hade vid årets slut 405 (397) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledningen 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.

**Förvaltningspolicy**

Styrelsen har ambitionen att på bästa sätt förvalta föreningens tillgångar. Ett led i detta är att försöka hålla en hög kunskapsnivå inom styrelsen både när det gäller praktiskt styrelsearbete som teknisk och ekonomisk kunskande. Styrelsens grundpolicy är att alla nyinvalda ledamöter skall delta i de förvaltningskurser som leds av HSB Norr. Styrelsen har ökat sin aktivitet i att förvaltat föreningens likvida medel. Vi har tidigt redan 2005 placera kapital i räntefonder med låg risk och detta har gett ett gott utfall. Bl.a. har det bekostat stora delar av vårt relining-projekt under 2020 - 2021. Styrelsen avser att fortsätta att titta på lämpliga placeringsalternativ som tillgodoser behovet att hantera likvida medel som ger mer än ingen ränta eller mycket låg sådan. I den ekonomiska redovisningen nedan framgår detta under kapitaldelen.

**Miljöpolicy**

Föreningens målsättning att hålla en trovärdig miljöprofil innebär att varje enskilt beslut, så långt det är möjligt, skall vara såväl ekonomiskt som socialt och ekologiskt hållbar. Sedan 2000 har vi därför kontinuerligt investerat i åtgärder för att sänka våra el- och värmekostnader. År 2009 tecknade föreningen ett klimatavtal som, innebär att föreningen har som mål att minska utsläpp av koldioxidekvivalenter med 40 % från 2000 fram till 2023. Följande delmål är uppsatta; att till år 2012 minska med 10 procent, till år 2016 med 20 procent och till år 2020 med 30 %. Detta mål är uppnått. Föreningen köper sedan 2010 enbart "grön el".

Totalreovering av all el-dragning genomfördes 2015 - 2016. Vi har rörelsestyrd belysning i entréer, trapphus och kallargångar samt uppgraderat motorvärmare med timer. Vår utomhusbelysning är försedd med lågenergilampor.

Föreningens miljöarbete startade redan på 1990-talet och innebär att cirka hälften av våra lägenheter idag komposterar sina hushållssopor. Ambitionen att klara av en hög grad av källsortering ligger fast. Våra medlemmar skiljer ut organiskt köksavfall, hushållssopor, lysrör och glödlampor. Sopsorteringen har under åren gett föreningen avsevärt mindre mängd sopor vilket vi är mycket stolta över eftersom vi betalar per kilo sopor som forslas bort. Tyvärr är det periodvis lite svårt och så med sorteringen från några av våra boenden. Vilket vi försöker avisera om i vårt informationsblad om bättring. Föreningens service att låta våra boende lämna grovsopor har även strukturerats upp med tydligare skyltning. Grovsoporna hämtas kontinuerligt av Umeå Returmarknad.

**Arbete med yttre grön miljö**

Träd och planterade buskar har beskrivits eller stammats upp så att grenar inte är i vägen för infart av exempelvis flyttbussar eller snötraktorer. På större träd har döda grenar tagits bort. Underhållsbeskrämning sker kontinuerligt. Beskrämning av träd med korrekta sågsnitt är nödvändig för att inte grenar skall flåka av och utgöra grogrund för skadesvampar som tar död på träden. Träd och gröna växter är värdefulla för vår trevnad och bidrar positivt till vår yttre estetiska boendemiljö. I samband med fönster och fasadbytet har tyvärr en del växter behövt tas bort. Dessa kommer vi att ersätta med nya bärbuskar och eller fruktträd.

**Kultur**

I samband med kulturhuvudstadsåret 2014 fick styrelsen, med stämmans godkännande, möjlighet att använda

medel för konst och utsmyckning av föreningens mark och byggnader. I ett samarbete med konsthögskolan här i Umeå resulterade detta i två installationer/konstverk. Ett med namnet Bio 52, som är placerat på västra gaveln av hus A. Stämman biföll även under 2015 och 2016 styrelsens förslag att utveckla denna idé. Samarbetet med konsthögskolan har fortsatt och resultatet av konstutsmyckningen. Den 14 oktober 2018 invigs konstverket Transition Transmission vid kullen.

### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning i tkr	17 518	16 991	16 613	16 372	15 991
Resultat efter fin.poster i tkr	254	2 791	3 295	2 280	417
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta*	623	599	587	575	564
Driftskostnad, kr/m2 totalyta**	548	463	419	461	427
Låneskuld, kr/m2 totalyta	3 109	1 437	1 474	1 512	1 547
Genomsnittlig ränta lån i %	1,51	0,90	1,00	0,99	0,98
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	447	487	526	537	455
Soliditet i %***	20,6	40,1	36,1	32,9	29,8
Sparande, kr/m2 totalyta****	140	238	233	213	226

\* I bostadsyta ingår ytan för lägenheter med bostadsrätt

\*\* Nyckeltalet innehåller inte kostnader för periodiskt underhåll

\*\*\* Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 72 333 116kr. Under året har föreningen amorterat 1 106 636 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 66 år.

### Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 026 700	11 319 720	11 130 294	2 704 752
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2022-05-17			2 704 753	-2 704 752
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-916 171	916 171	
Årets resultat				252 859
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 026 700</b>	<b>10 403 549</b>	<b>14 751 218</b>	<b>252 859</b>

**Resultatdisposition**

	<i>Belopp</i>
<b>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</b>	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	14 751 218
Årets resultat	252 859
<b>Totalt att disponera</b>	<b>15 004 077</b>

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>15 004 077</b>
--------------------------------	-------------------

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>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	17 518 404	16 991 091
Övriga rörelseintäkter	3	180 701	7 669
		<u>17 699 105</u>	<u>16 998 760</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-12 760 262	-10 774 141
Underhåll	5	-916 171	-929 052
Övriga externa kostnader	6	-263 262	-156 912
Personalkostnader	7	-628 731	-486 023
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-2 078 399	-1 911 638
		<u>-16 646 825</u>	<u>-14 257 766</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 052 280</b>	<b>2 740 994</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från värdepapper som är anläggningstillgång		-	-33 411
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 275	392 727
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-799 317	-309 433
		<u>-798 042</u>	<u>49 883</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>254 238</b>	<b>2 790 877</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>254 238</b>	<b>2 790 877</b>
<i>Aktuell skatt</i>		-1 379	-86 125
<b>Årets resultat</b>	11	<b>252 859</b>	<b>2 704 752</b>

**BALANSRÄKNING**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	55 731 052	44 447 862
Inventarier	14	224 914	245 623
Pågående nyanläggningar och förskott	13	9 845 241	11 384 850
		<u>65 801 207</u>	<u>56 078 335</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	15	1 433 027	1 433 027
Andel i HSB Norr ek för		3 402 300	3 402 300
		<u>4 835 327</u>	<u>4 835 327</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>70 636 534</b>	<b>60 913 662</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		28 590	18 737
Avräkning HSB Norr ek för		57 095 903	3 893 018
Övriga fordringar	16	51 408	22 052
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	489 521	450 629
		<u>57 665 422</u>	<u>4 384 436</u>
<i>Kassa och bank</i>	18	4 309	4 303
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>57 669 731</b>	<b>4 388 739</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>128 306 265</b>	<b>65 302 401</b>

**EGET KAPITAL OCH SKULDER*****Eget kapital****Bundet eget kapital*

Inbetalda insatser		1 026 700	1 026 700
Yttre underhållsfond	19	10 403 549	11 319 720
		<u>11 430 249</u>	<u>12 346 420</u>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		14 751 218	11 130 294
Årets resultat		252 859	2 704 752
		<u>15 004 077</u>	<u>13 835 046</u>

**Eget kapital vid räkenskapsårets slut****26 434 326**      **26 181 466*****Långfristiga skulder***

Skulder till kreditinstitut	20,25	59 449 740	11 773 780
Övriga långfristiga skulder	21	14 875 944	26 000
		<u>74 325 684</u>	<u>11 799 780</u>

***Kortfristiga skulder***

Övriga skulder till kreditinstitut	22	12 883 376	21 665 972
Leverantörsskulder		9 766 473	1 293 315
Aktuell skatteskuld		-35 651	-
Fond för inre underhåll		2 202 025	2 100 680
Övriga skulder	23	50 178	46 279
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	2 679 853	2 199 522
		<u>27 546 254</u>	<u>27 305 768</u>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****128 306 264**      **65 287 014**

## KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 129 636	2 740 994
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 078 399	1 911 638
	<u>3 208 035</u>	<u>4 652 632</u>
Erhållen ränta	1 275	1 603
Erlagd ränta	-799 317	-309 433
Betald skatt	-1 379	-86 126
	<u>2 408 614</u>	<u>4 258 676</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 408 614</b>	<b>4 258 676</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-113 751	133 226
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	9 043 548	-1 482 324
	<u>11 338 411</u>	<u>2 909 578</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>11 338 411</b>	<b>2 909 578</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Erhållna bidrag för fasadprojekt	14 849 744	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-11 801 272	-8 374 590
Avyttring av finansiella tillgångar		6 503 947
	<u>3 048 472</u>	<u>-1 870 643</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>3 048 472</b>	<b>-1 870 643</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	40 000 000	
Amortering av låneskulder	-1 106 636	-864 281
	<u>38 893 364</u>	<u>-864 281</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>38 893 364</b>	<b>-864 281</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>53 280 247</b>	<b>174 654</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 897 321</b>	<b>3 722 668</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>57 177 568</b>	<b>3 897 322</b>
<b>Likvida medel</b>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	4 309	4 303
Avräkning HSB Norr ek för	57 095 903	3 893 018
	<u>57 100 212</u>	<u>3 897 321</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

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).

#### *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 2,3% på anskaffningsvärdet.

#### *Avskrivningar på inventarier*

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 10% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

#### *Finansiella tillgångar och skulder*

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

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Skulder till kreditinstitut*

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

#### *Övriga tillgångar och skulder*

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

#### *Intäktsredovisning*

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

#### *Fastighetsskatt/kommunal avgift*

För flerbostadshus blir avgiften 1 1519 kr/lgh för 2022, 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.

#### *Yttre underhållsfond*

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

**Not 2 Nettoomsättning**

	2022	2021
Avgifter	12 185 124	11 716 356
Hysesintäkter	4 972 194	4 927 009
Intäkter el	451 954	471 866
Intäkter bredband	42 182	-
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	48 917	52 562
Intäkter gemensamhetsutrymmen	34 565	36 696
	<b>17 734 936</b>	<b>17 204 489</b>

*Avgår*

Avsättning för fond för inre underhåll	-210 520	-210 520
Rabatter/Avdrag	-6 012	-2 878
	<b>17 518 404</b>	<b>16 991 091</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2022	2021
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	180 701	7 669
	<b>180 701</b>	<b>7 669</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	2022	2021
Fastighetsskötsel	2 242 894	2 387 094
Snöröjning och halkbekämpning	412 437	340 665
Reparationer	1 749 753	683 129
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	2 185 412	1 421 584
Uppvärmning	2 423 892	2 458 979
Vatten	1 000 829	998 006
Renhållning	372 208	339 452
Förvaltningskostnader	838 056	833 290
Försäkringar	347 769	318 957
Fastighetsskatt/avgift	577 980	544 270
Kommunikation och media		
Datakommunikation	483 028	318 139
Kabel-TV	126 004	125 891
Övriga driftskostnader	-	4 685
	<b>12 760 262</b>	<b>10 774 141</b>

**Not 5 Periodisk underhåll**

	2022	2021
Golvbyte och målning i hyresrätter, byte garderober	381 320	199 414
Renovering hobbylokal	143 330	349 950
Byte armaturer, vvs-jobb	174 886	87 309
Återställning tak, gjutning entréer	-	34 675
Återställning mark efter relining	216 635	257 704
	<b>916 171</b>	<b>929 052</b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2022	2021
Förbrukningsmaterial och - inventarier, hyra tillgångar, sponsring	52 487	22 310
Telefon och porto mm	19 982	15 985
Kundförluster	120	-
Risikkostnader	88 525	22 619
Bolagsverket, gåvor	4 100	6 798
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	98 048	89 200
	<b>263 262</b>	<b>156 912</b>

**Not 7 Personalkostnader**

	2022	2021
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
Arvoden enligt stämmobeslut	225 300	147 583
Bilersättningar	13 378	11 040
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	7 000	6 746
Löner och övriga ersättningar	267 431	228 106
Pensionskostnader	3 463	21 324
Försäkring/medlemskap Fastigo	7 038	7 050
Övriga personalkostnader	15 887	1 424
Sociala kostnader	89 234	62 000
Utbildning	-	750
	<b>628 731</b>	<b>486 023</b>

Medelantal anställda 1 1  
 Vicevärd har varit Per Sörlén till oktober, sedan Jan Elfving

**Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2022	2021
Byggnader	2 033 626	1 866 865
Inventarier	20 709	20 709
Markinventarier	24 064	24 064
	<b>2 078 399</b>	<b>1 911 638</b>

**Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022	2021
Vinst vid avyttring värdepapper	-	391 124
Övriga ränteintäkter	1 275	1 603
	<b>1 275</b>	<b>392 727</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022	2021
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	799 317	304 244
Övriga finansiella kostnader	-	5 189
	<b>799 317</b>	<b>309 433</b>

**Not 11 Årets resultat**

	2022	2021
Årets resultat	252 859	2 704 752
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	916 171	929 052
<b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b>	<b>1 169 030</b>	<b>3 633 804</b>

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

**Not 12 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	81 572 475	81 572 475
-Årets anskaffningar, relining	13 340 881	-
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>94 913 356</b>	<b>81 572 475</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-38 169 069	-36 278 140
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 057 691	-1 890 929
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-40 226 760</b>	<b>-38 169 069</b>
Bokfört värde byggnader	54 686 596	43 403 406
Bokfört värde mark	1 044 456	1 044 456
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>55 731 052</b>	<b>44 447 862</b>
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1975):	249 243 000	205 324 000
Taxeringsvärde mark:	123 390 000	123 038 000

**Not 13 Pågående nyanläggningar**

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	11 384 850	3 010 260
Omklassificeringar	-12 500	-
Relining fakturor	1 992 961	8 350 160
Aktivering relining	-13 340 881	-
Fasadprojekt	9 061 249	24 430
Fiberuttag	759 562	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>9 845 241</b>	<b>11 384 850</b>

**Not 14 Inventarier**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	349 167	349 167
	349 167	349 167
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-103 545	-82 836
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-20 708	-20 708
	-124 253	-103 544
<b>Redovisat värde vid årets slut*</b>	<b>224 914</b>	<b>245 623</b>

\*av utgående värde står konst för 142 080 kr.



**Not 15 Finansiella anläggningstillgångar**

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Andel i HSB Norr	500	500
Andel i HSB Vind Umeå	3 401 800	3 401 800
Nordea Stratega	1 433 027	1 433 027
Marknadsvärde: 1 477 417		
	<b>4 835 327</b>	<b>4 835 327</b>

**Not 16 Övriga fordringar**

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Skattekonto	51 408	22 052
	<b>51 408</b>	<b>22 052</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Kabel TV Tele2	31 534	31 490
Bredband Riksnet	86 952	71 370
Miss Hosting webbhotell	3 396	-
Fastighetsförsäkring	367 639	347 769
	<b>489 521</b>	<b>450 629</b>

**Not 18 Kassa och bank**

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Nordea Sparkonto	4 309	4 303
	<b>4 309</b>	<b>4 303</b>

**Not 19 Fond för yttre underhåll**

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Fondbehållning vid årets början	11 319 720	12 248 772
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-916 171	-929 052
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>10 403 549</b>	<b>11 319 720</b>

**Not 20 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Swedbank	2026-11-25	3,72%	5 820 571	5 885 067
Nordea	2024-02-19	1,86%	2 637 745	2 837 745
Nordea	2024-09-18	0,65%	6 395 680	6 565 100
Stadshypotek	2023-09-30	0,60%	5 378 100	5 512 100
Nordea	2023-12-21	3,08%	6 095 360	6 258 080
Nordea	2024-12-18	4,09%	6 205 660	6 381 660
Stadshypotek	2027-04-30	2,81%	39 800 000	-
Totala skulder på bokslutsdagen			72 333 116	33 439 752
Nästa års amortering			-1 706 636	-906 636
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-6 826 544	-3 626 544
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			63 799 936	28 906 572
Totala skulder på bokslutsdagen			72 333 116	33 439 752
Avgår kortfristig del			-12 883 376	-21 665 972
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>59 449 740</b>	<b>11 773 780</b>

**Not 21 Övriga skulder**

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Bidrag Från länsstyrelsen för fasadprojekt	14 849 744	-
Mottagna depositioner	26 200	26 000
	<b>14 875 944</b>	<b>26 000</b>

**Not 22 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	1 706 636	906 636
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	11 176 740	20 759 336
	<b>12 883 376</b>	<b>21 665 972</b>

**Not 23 Övriga skulder**

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Personalens källskatt	8 659	5 603
Upplupna arbetsgivaravgifter	11 152	3 573
Momsskuld	5 190	7 103
Löneskatt	637	4 124
Övriga kortfristiga skulder	24 540	25 876
	<b>50 178</b>	<b>46 279</b>

**Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Semesterlöneskuld	52 587	83 941
Räntor	146 741	35 646
Förutbetalda avgifter/hyror	1 382 243	1 371 858
Borevision	25 385	24 460
El	711 961	188 969
Fjärrvärme	358 310	378 126
V/A	-	80 516
Renhållning	-	28 409
Snöröjning	-	7 597

Övrigt

2 626

-

**2 679 853****2 199 522****Not 25 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2022-12-31	2021-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	95 220 000	74 620 000
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>95 220 000</b>	<b>74 620 000</b>
<b>Eventalförpliktelser</b>		
Fastigo	7038	6950

---

Underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad

Bertil Sawert

Folke Lindström

Elisabeth Olivius

Jesper Lindqvist

Jan Eirell

Tove Svalstedt

Joakim Eklöf

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av vår digitala underskrift

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

### Anläggningstillgångar

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

### Avskrivningar

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

### Omsättningstillgångar

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

### Långfristiga skulder

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

### Kortfristiga skulder

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

### Yttre underhållsfond

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

### Inre underhållsfond

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

### Ställda säkerheter

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

### Revisionsberättelse

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

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Biologigränd i Umeå, org.nr. 794000-3697

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Biologigränd i Umeå för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 från BoRevision 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 Biologigränd i Umeå för räkenskapsåret 2022 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 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 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Pär Nyman  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB brf Biologigränd i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BERTIL SAWERT**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 15:57:53



**TOVE SVALSTEDT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 11:10:28



**JESPER LINDKVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 19:18:53



**FOLKE LINDSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 16:06:06



**JOAKIM EKLÖF**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 16:06:50



**JAN LENNART EIRELL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 11:14:49



**ELISABETH OLIVIOUS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-02 kl. 21:12:56



**PÄR NYMAN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-06 kl. 04:36:04



**CAROLINE ANDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 12:51:56



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB brf Biologigränd i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**PÄR NYMAN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-06 kl. 04:40:08



**CAROLINE ANDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 12:51:34

