



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Hede i Umeå

794000-0891

2022-01-01 - 2022-12-31



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Hede i Umeå, 794000-0891 får härmed avge årsredovisning för 2022.

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 1954 respektive 1957 på fastigheten Kraften 9 och Kraften 11 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Rådhusplanaden 15 och 17 i Umeå Säte är Umeå kommun.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter samt momenten styrelseansvar och försäkring mot ohyra.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
Lägenheter (bostadsrätt)	107	8 055
Lokaler (bostadsrätt)	38	3 390
Lokaler (hyresrätt)	15	557
		<hr/>
		12 002
Garage	5	
Parkeringsplatser med tak	11	
Parkeringsplatser utan tak	10	
Parkeringsplatser i kulvert	7	

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

Gjorda underhåll och investeringar

2014 Utbyte av radiatorventiler och termostater	2017 Renoverat återstående femton balkonger
2015 Renovering av tre balkonger	2018 Ombyggnation av lokal till fritidslokal
2015 Injustering av värmesystemet	2018 Renovering av pumpgrup i UC
2015 Ombyggnad av lokal till två BRF-lgh	2018 Nytt ventilationsaggregat till Mekka
2016 Renoverat nio balkonger	2018 Ombyggnation av lokal för Texas Longhorn
2016 Separerat värmekretsar för bostäder och vent.	2018 Tätskiktsbyte av butikstaken
2016 Installerat luft- och partikelfilter	2020 Ombyggnad lokal till cykelförråd
2016 Klätt in hissörrarna med rostfri plåt	2021 Tvättning och målning fasad mot busstation
2016 Kompletterat Mekkas ventilationssystem	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2022-08-31.

Styrelsen uppdaterar årligen sin underhållsplan.

Föreningen har under året investerat i ett nytt ventiltionsaggregat för restaurang Gandhi som väntar på slutbesiktning.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Fasadåtgärder, nytt låssystem, nytt styrsystem och asfaltering garageplan.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 634 kr/m² bostadslägenhetsyta. Utifrån den för år 2023 upprättade budgeten, beslutade styrelsen om en höjning av årsavgifterna med 2% under 2023.

Årets avsättning till underhållsfond 195 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 403kr/mån av lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Mats Olofsson	ordförande
Maja Mörk	vice ordförande
Monica Lindström	sekreterare
Monica Sandgren	ledamot
Andreas Resar	ledamot
Christer Norman	ledamot
Håkan Ottosson	HSB-ledamot
Liselott Öhman	suppleant
Josefin Mikaelsson	suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Maja Mörk, Monica Lindström, Christer Norman, Håkan Ottosson och Liselott Öhman.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Mats Olofsson, Maja Mörk, Monica Lindström, Leif Gustafsson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Peder Hellman med Wigert Sjöberg som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Lennart Persson (sammankallande), Lars-Gunnar Sandgren samt Leif Gustafsson.

Studie och fritidsverksamhet

Föreningens fritidskommitté arrangerar löpande trivselarrangemang för medlemmar i föreningen. Under året har Eva Heikkilä Norman, Maude Helggesson och Monica Lindström varit ansvariga för kommittén. Kommittén har under året haft fem möten och anordnat semlor för fettisdag, lunch vid årsstämma, förtäring och dryck vid städkväll samt adventsmingel.

Representanter i HSB Norrs årsstämma

Föreningens fullmäktige representant är Leif Gustafsson samt Maja Mörk som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2022-05-22. På stämman deltog 32 medlemmar.

Under föreningsstämman inkom följande motioner:

1. Ang verkstad, stämman avslog motionen då ingen lämplig lokal finns.
- 2.. Ändra antal styrelseledamöter från sju till fem, stämman avslog motionen
3. Tre motioner gällande nya balkonger:
 1. Fyra nya balkonger 17A ,stämman biföll alt två. 2 som är en kompletterande balkong i resp trapphut 17 C,D och E. Stämman antog motionen. 3. Förstoring av balkonger 17B. Stämman avslog motionen.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Bahnhof
Kabel-TV	Tele2
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Umeå Energi
Fjärrvärme	Umeå Energi

Vicevärd i föreningen har varit Leif Gustafsson.

HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Hede äger 42 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 31 798 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 6,4 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 11 822 kg CO₂e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 31 798 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 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 11 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 169 (166), varav HSB Norr utgör en. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet 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.

Styrelsen har ambitionen att se över hemsidan och skapa policydokument för ett antal frågor som behöver ett konsekvent handlande från föreningens sida.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning i tkr	9 292	9 288	9 303	9 312	9 291
Resultat efter fin.poster i tkr	1 025	1 257	1 259	1 827	1 739
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	634	634	634	634	634
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	454	443	410	387	388
Låneskuld, kr/m2 totalyta	2 963	3 005	3 080	3 131	3 204
Genomsnittlig ränta lån i %	1,1	0,9	1	0,9	0,8
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	228	242	214	189	171
Soliditet i %*	46,6	45,6	43,9	42,4	39,8
Sparande, kr/m2 totalyta**	263	257	257	300	323

* Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

** Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 35 561 058 kr. Under året har föreningen amorterat 507 224 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 70 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	520 842	18 738 344	2 907 528	8 182 101	1 247 294
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-05-27				1 247 294	-1 247 294
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-367 476	367 476	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			195 000	-195 000	
Årets resultat					1 012 851
Vid årets slut	520 842	18 738 344	2 735 052	9 601 871	1 012 851

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	Belopp
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	9 601 871
Årets resultat	1 012 851
Totalt att disponera	10 614 722

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	10 614 722
--------------------------------	-------------------

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>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 291 922	9 287 595
Övriga rörelseintäkter	3	390 915	416 066
		<u>9 682 837</u>	<u>9 703 661</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-5 452 386	-5 417 486
Underhåll	5	-367 476	-52 074
Övriga externa kostnader	6	-173 798	-401 057
Personalkostnader	7	-463 665	-470 789
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 781 662	-1 781 662
		<u>-8 238 986</u>	<u>-8 123 066</u>
Rörelseresultat		1 443 851	1 580 595
Finansiella poster			
Resultat från värdepapper som är anläggningstillgång		-47 399	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 208	4 607
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-387 676	-327 770
		<u>-418 867</u>	<u>-323 163</u>
Resultat efter finansiella poster		1 024 984	1 257 432
Resultat före skatt		1 024 984	1 257 432
Aktuell skatt		-12 133	-10 138
Årets resultat	10	1 012 851	1 247 294

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	49 757 539	51 539 200
Pågående nyanläggningar och förskott	12	218 385	206 406
		<u>49 975 924</u>	<u>51 745 606</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	15 111 711	12 845 197
		<u>15 111 711</u>	<u>12 845 197</u>
Summa anläggningstillgångar		65 087 635	64 590 803
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Varulager</i>			
Bostadsrätter i lager		150 000	150 000
		<u>150 000</u>	<u>150 000</u>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 491	20 994
Aktuell skattefordran		13 033	-
Övriga fordringar	14	20 068	35 420
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	256 423	230 264
		<u>291 015</u>	<u>286 678</u>
<i>Kassa och bank</i>		4 409 547	4 188 666
Summa omsättningstillgångar		4 850 562	4 625 344
SUMMA TILLGÅNGAR		69 938 197	69 216 147

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		520 842	520 842
Upplåtelseavgift		18 738 344	18 738 344
Yttre underhållsfond	16	2 735 052	2 907 528
		<u>21 994 238</u>	<u>22 166 714</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 601 871	8 182 101
Årets resultat		1 012 851	1 247 294
		<u>10 614 722</u>	<u>9 429 395</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		32 608 960	31 596 109
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17,21	19 290 209	15 240 350
Övriga långfristiga skulder		15 050	16 050
		<u>19 305 259</u>	<u>15 256 400</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	16 270 849	20 827 932
Leverantörsskulder		367 993	375 794
Aktuell skatteskuld		-	29 382
Övriga skulder	19	114 673	80 694
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 270 463	1 049 836
		<u>18 023 978</u>	<u>22 363 638</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 938 197	69 216 147

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader och markanläggningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,9% 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

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 slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Övriga tillgångar och skulder

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

Intäktsredovisning

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

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 519kr/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	9 026 720	9 026 720
Hysesintäkter	397 176	393 312
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	22 672	25 921
Intäkter gemensamhetsutrymmen	21 550	17 838
	<u>9 468 118</u>	<u>9 463 791</u>
<i>Avgår</i>		
Avgiftsbortfall	-176 196	-176 196
	<u>9 291 922</u>	<u>9 287 595</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	390 915	416 066
	<u>390 915</u>	<u>416 066</u>

Not 4 Drift

	2022	2021
Fastighetsskötsel	637 014	622 810
Snöröjning och halkbekämpning	166 624	306 313
Reparationer	837 336	887 961
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	377 027	271 365
Uppvärmning	1 160 008	1 188 410
Vatten	430 242	362 677
Renhållning	262 317	236 728
Förvaltningskostnader	324 180	293 219
Försäkring	277 834	270 636
Fastighetsskatt/avgift	463 563	502 124
Kommunikation och media		
Datakommunikation	137 995	148 536
Kabel-TV	228 314	225 873
Övriga driftskostnader	149 932	100 834
	<u>5 452 386</u>	<u>5 417 486</u>

Not 5 Periodisk underhåll

	2022	2021
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	-	14 128
Utfört underhåll installationer	316 239	23 904
Utfört underhåll huskropp utvändigt	42 937	-
Utfört underhåll mark	8 300	10 152
Utfört underhåll garage och parkering	-	3 890
	<u>367 476</u>	<u>52 074</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förbrukningsmtrl, förbrukningsinv mm	30 426	70 067
Telefon och porto mm	19 643	26 583
Kundförluster	301	73 169
Risikostnader	33 949	181 117
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	33 301	3 548
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	56 178	46 573
	<u>173 798</u>	<u>401 057</u>

Not 7 Personalkostnader

	2022	2021
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	200 954	214 130
Vicevärd	180 000	180 000
Bilersättningar	1 800	1 800
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	5 000	4 900
Sociala kostnader förtroendevalda	64 389	67 145
	<u>452 143</u>	<u>467 975</u>
 <i>Kostnader för löner</i>		
Sociala kostnader	184	184
Pensionskostnader	200	200
Försäkring/medlemskap Fastigo	-	94
Övriga personalkostnader	11 138	2 336
	<u>463 665</u>	<u>470 789</u>

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Byggnader	1 749 848	1 749 848
Markanläggningar	31 814	31 814
	<u>1 781 662</u>	<u>1 781 662</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	387 616	327 374
Övriga finansiella kostnader	60	396
	<u>387 676</u>	<u>327 770</u>

Not 10 Årets resultat

	2022	2021
Årets resultat	1 012 851	1 247 294
Reservering till yttre underhållsfond	-195 000	-391 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	367 476	52 073
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>1 185 327</u>	<u>908 367</u>

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

Not 11 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	92 935 274	92 935 274
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	92 935 274	92 935 274
<i>Ackumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-42 734 674	-40 953 012
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 781 661	-1 781 662
Summa ackumulerade avskrivningar	-44 516 335	-42 734 674
Bokfört värde byggnader	48 418 939	50 200 600
Bokfört värde mark	1 338 600	1 338 600
Summa bokfört värde byggnader och mark	49 757 539	51 539 200
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1954/1981)	119 754 000	102 639 000
Taxeringsvärde mark:	62 349 000	59 541 000

Not 12 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	206 406	44 795
Projektering fasad/tak över balkong	11 979	161 611
Redovisat värde vid årets slut	218 385	206 406

Not 13 Finansiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Andel i HSB Norr	500	500
Andel i HSB Vind Umeå	277 200	277 200
Stratega 15	5 161 094	4 398 624
Stratega 30	9 672 917	8 168 873
	15 111 711	12 845 197
Marknadsvärde Stratega 15	5 161 094	4 853 267
Marknadsvärde Stratega 30	10 160 198	9 872 905

Not 14 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	20 068	35 420
	20 068	35 420

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	21 552	30 959
Kabel TV	57 735	57 075
Webforum	6 188	-
Fastighetsförsäkring	93 839	90 212
Förskottsbelagd moms	77 109	52 018
	256 423	230 264

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Fondbehållning vid årets början	2 907 528	2 568 602
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	195 000	391 000
Ianspråktagande av yttre fond	-367 476	-52 074
Fondbehållning vid årets slut	2 735 052	2 907 528

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2022-12-31	2021-12-31
Nordea 39758254731	2024-03-15	2,03	4 557 083	4 664 307
Nordea 39758301721	2023-11-17	2,6	15 763 625	15 763 625
Nordea 39788943616	2024-12-18	0,95	15 240 350	15 640 350
Totala skulder på bokslutsdagen			35 561 058	36 068 282
Nästa års amortering			-507 224	-400 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-2 028 896	-2 028 896
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			33 024 938	33 639 386
Totala skulder på bokslutsdagen			35 561 058	36 068 282
Avgår kortfristig del			-16 270 849	-20 827 932
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			19 290 209	15 240 350

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	507 224	400 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	15 763 625	20 427 932
	16 270 849	20 827 932

Not 19 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Personalens källskatt	4 999	4 999
Upplupna arbetsgivaravgifter	1 547	1 547
Momsskuld	108 472	72 288
Övriga kortfristiga skulder	-345	1 860
	114 673	80 694

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntor	57 961	8 716
Förutbetalda avgifter/hyror	844 417	698 820
Borevision	15 000	13 000
El	136 807	69 924
Fjärrvärme	182 926	175 068
Vatten	-	30 769
Renhållning	-	27 029
Snöröjning	32 186	-
Övrigt	1 166	26 510
	1 270 463	1 049 836

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	50 288 400	50 288 400
Skriftliga pantbrev	670 000	670 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	50 958 400	50 958 400
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Underskrifter

Umeå 2023-05-21



Mats Olofsson



Monica Lindström




Andreas Resar



Håkan Ottosson



Maja Mörk



Monica Sandgren



Christer Norman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-30.



Peder Hellman

Av föreningen vald revisor



Oscar Rosdahl
*BoRevision AB
av IISB 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 Hede i Umeå, org.nr. 794000-0891

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Hede 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 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 revisionssed 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.

OR

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 Hede 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsenlighet. 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 den 30/3 2023



Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Peder Hellman
Av föreningen vald revisor