



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Kontrollen i Umeå
794000-0990

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Kontrollen i Umeå, 794000-0990 får härmed avge årsredovisning för 2023.

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 1955 på fastigheten Kontrollen 2 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Skidspåret 3 A-B, Rågången 2 A-D, 4 A-E, Axtorpsvägen 7 i Umeå. Säte är Umeå kommun.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Västerbotten. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m ²
Lägenheter (bostadsrätt)	83	5 474
Lokaler	7	231
Förråd	12	65
		<u>5 770</u>
Garage	8	127
Parkeringsplatser	61	
Carport	14	
		<u>5 897</u>

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

Gjorda underhåll och investeringar

2015 Renovering av innergård	2018 Inplåtning av skorstenar samt rep av plåtskador
2015 Tvättning av fasader	2018 Spolat/slamsugit samtliga brunnar
2015 Byte av lägenhetsdörrar	2020 Bygge av carportlänga Skidspåret 3
2016 Fortsatt byte av lägenhetsdörrar och källardörrar	2022 Målning socklar och sophus
2016 Uppfräschning av trapphus samt belysning	2022 Spolning och filmning av stammar
2016 Inköp av ny tvättmaskin & torktumlare	2022 Nya skrapgaller samt gummimattor i entréer
2016 Justering av varmvattensystem	2022 Installation ny tvättmaskin
2017 Slutförande mindre plåtarbeten	
2017 Fortsatt byte ledbelysning källarplan	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Tvättat fasader och inspekterat tak
- Rengjort ventilationskanaler

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes 2023-08-30, då konstaterades:

- Sanden i sandlådan behöver bytas
- En kant på parkeringen vid Rågången 4 behöver asfalteras
- Tak, hängrännor och träd är i bra skick enligt inspektioner
- Rören i källargolvet är i bra skick enligt inspektion men källargolvet är slitet

Styrelsen uppdaterar årligen sin underhållsplan.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Byte av garageportar
- Installation av laddstolpar
- Asfaltering av parkeringsplatser Rågången

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 734 kr/m² bostadslägenhetsyta. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat att höja årsavgifterna med 4% från och med 2024-01-01.

Årets avsättning till underhållsfond 63 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen inte tagit ut någon avgift av lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Torbjörn Carlsson	ordförande
Karin Öhman	vice ordförande
Annika Gärdén	sekreterare
Jimmy Markström	ledamot
Mikael Hedlund	utsedd av HSB Norr

Suppleanter

Bror Lander

Birgit Enberg

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Torbjörn Carlsson, Karin Öhman, Jimmy Markström och Bror Lander.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Torbjörn Carlsson, Karin Öhman, Annika Gärdén och Jari Prosi två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Alexander Carlsson med Hannela Junkala som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Per Lundström (sammankallande), Kristina Johansson och Gerhard Gröbner.

Studie och fritidsverksamhet

Fritidskommittén har ordnat förtäring mm. vid årsstämma, städdag och luciafirande.

Ansvariga har varit Jimmy Markström, Marita Eriksson och Pekka Erikoinen.

Representanter i HSB Norrs årsstämma

Föreningens fullmäktige representant har varit Torbjörn Carlsson

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2023-05-31. På stämman deltog 14 medlemmar.

Till stämman inkom följande förslag:

1. Anta 2023 års HSB Normalstadgar (beslut 2 av 2) - stämman beslutade enhälligt att anta de nya stadgarna

Extra föreningsstämma

En extra föreningsstämma hölls 2023-05-14 där 14 medlemmar deltog. Stämman hölls angående att anta 2023 års HSB Normalstadgar (beslut 1 av 2). Stämman beslutade att i första läsnigen anta de nya stadgarna.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Tele2
Administration	HSB Norr
Fastighetskötsel	Sidul Sport AB
El	Umeå Energi/HSB Vind ek för
Fjärrvärme	Umeå Energi
Lokalvård	Samhall AB

HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Kontrollen äger 100 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 82 281 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 906 kWh per andel. Utfallet blev 823 kWh per andel (757 kWh). HSB Vinds elpris 2023 var 92 öre/kWh exkl. energiskatt och moms. Priset baseras på gällande marknadspris (terminspris) samt budget. Miljöbelastningen av bostadsrättsföreningens del av HSB Vinds produktion av vindel var totalt 16,5 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 38 491 kg CO₂e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 82 281 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 2022 var 468 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 12 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 128 (125) st, 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.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	4 411	4 246	4 199	4 230	4 261
Resultat efter fin.poster i tkr	765	546	1 008	1 318	1 061
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	734	680	680	680	680
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	91	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	416	425	387	367	406
Energikostnad, kr/m2 totalyta	201	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	1 244	1 498	1 554	1 676	1 785
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	1 341	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	4,2	1,3	0,6	0,9	0,8
Räntekänslighet i %	1,9	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	458	481	530	534	528
Soliditet i %	60,2	55,2	53,5	49,7	44,9
Sparande, kr/m2 totalyta	243	253	290	324	295

2023 års nyckeltal har räknats om i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1. 2022 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig.

- **Upplåten med bostadsrätt** = Yta upplåten med bostadsrätt (t.ex. lägenheter, lokaler, kontor och garage).

- **Totalyta** = Totala ytan föreningen tar ut avgift eller hyra för.

- **Årsavgifter** = Årsavgift tas ut för ytor som upplåts med bostadsrätt. Avgift som är baserad på individuella mätningar av förbrukning samt avgifter för tjänster som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen ingår i årsavgiften.

- **Energikostnad** = Består av el, uppvärmning och vatten / totala kvm. Normal ca 200 kr/kvm.

- **Räntekänslighet** = Hur mycket årsavgiften behöver öka för att täcka en ränteökning på 1% på hela lånestocken. Tar ej hänsyn till om föreningen har rörliga eller bundna räntor. Låg= <5%, normal= 5-9%, hög= 9-15%, väldigt hög = >15%

- **Soliditet** = Eget kapital / totalt kapital

- **Sparande** = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll. Intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till justerat resultat. Högt= >301 kr/kvm, måttligt till hög= 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt= 120-200 kr/kvm, mycket lågt= < 120 kr/kvm.

Källa på gränsvärden i energikostnad, räntekänslighet och sparande är bostadsrättskollen (hsb.se/bostadsrattskollen).

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 337 997 kr. Under året har föreningen amorterat 322 757 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 23 år. Föreningen har även under året slutamorterat ett lån på 882 745 kr.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	147 405	2 744 095	8 545 034	542 845
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-05-31			542 844	-542 845
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-108 529	108 529	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		63 000	63 000	
Årets resultat				761 738
Vid årets slut	147 405	2 698 566	9 259 407	761 738

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	9 133 407
Årets resultat	761 739
Totalt att disponera	9 895 146

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **9 895 146**

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

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 410 898	4 246 073
Övriga rörelseintäkter	3	16 439	14 484
		<u>4 427 337</u>	<u>4 260 557</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-2 454 959	-2 425 312
Underhåll	5	-108 529	-335 842
Övriga externa kostnader	6	-80 187	-66 926
Personalkostnader	7	-185 770	-188 412
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-564 634	-564 634
		<u>-3 394 079</u>	<u>-3 581 126</u>
Rörelseresultat		1 033 258	679 431
Finansiella poster			
Resultat från värdepapper som är anläggningstillgång		22 945	-22 945
Ränteintäkter och liknande resultatposter		43 130	3 576
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-334 300	-114 147
		<u>-268 225</u>	<u>-133 516</u>
Resultat efter finansiella poster		765 033	545 915
Resultat före skatt		765 033	545 915
Aktuell skatt		-3 295	-3 070
Årets resultat	10	761 738	542 845

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11,23	12 732 310	13 296 944
Pågående nyanläggningar och förskott	12	29 790	-
		<u>12 762 100</u>	<u>13 296 944</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	4 878 365	4 287 555
		<u>4 878 365</u>	<u>4 287 555</u>
Summa anläggningstillgångar		17 640 465	17 584 499
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		18 870	14 601
Avräkning HSB Norr ek för		1 155 763	593 376
Övriga fordringar	14	33 681	33 583
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	105 340	97 509
		<u>1 313 654</u>	<u>739 069</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
<i>Kassa och bank</i>	16	1 800 000	-
		423 011	3 367 865
Summa omsättningstillgångar		3 536 665	4 106 934
SUMMA TILLGÅNGAR		21 177 130	21 691 433

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		147 405	147 405
Yttre underhållsfond	17	2 698 566	2 744 095
		<u>2 845 971</u>	<u>2 891 500</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 133 407	8 545 034
Årets resultat		761 738	542 845
		<u>9 895 145</u>	<u>9 087 879</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		12 741 116	11 979 379
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder		2 380	2 380
		<u>2 380</u>	<u>2 380</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	7 337 997	8 543 499
Leverantörsskulder		169 611	174 235
Aktuell skatteskuld		23 893	16 189
Fond för inre underhåll	20	217 592	229 340
Övriga skulder	21	4 905	7 414
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	679 636	738 997
		<u>8 433 634</u>	<u>9 709 674</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 177 130	21 691 433

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 033 258	679 431
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	564 634	564 634
	<u>1 597 892</u>	<u>1 244 065</u>
Erhållen ränta	41 040	3 576
Erlagd ränta	-313 838	-88 574
Betald skatt	-3 295	-3 069
	<u>1 321 799</u>	<u>1 155 998</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-10 632	-7 407
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-90 477	85 997
	<u>1 220 690</u>	<u>1 234 588</u>
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-29 790	
Förvärv av finansiella tillgångar	-567 865	-600 000
	<u>-597 655</u>	<u>-600 000</u>
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-1 205 502	-323 152
	<u>-1 205 502</u>	<u>-323 152</u>
Årets kassaflöde	<u>-582 467</u>	<u>311 436</u>
Likvida medel vid årets början	<u>3 961 241</u>	<u>3 649 805</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>3 378 774</u>	<u>3 961 241</u>
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	423 011	3 367 865
Avräkning HSB Norr ek för	1 155 763	593 376
Bunden placering, högst 3 månader	1 800 000	
	<u>3 378 774</u>	<u>3 961 241</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.

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) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader

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

Avskrivningar på 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 1 589 kr/lgh för 2023, 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 ränteutgifter 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringen i föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter*	3 841 164	3 720 288
Hysesintäkter	358 919	342 545
Intäkter el	174 099	137 087
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	19 483	16 853
Intäkter gemensamhetsutrymmen	17 233	29 300
	4 410 898	4 246 073

* I årsavgifter ingår kall- och varmvatten, värme, bredband samt kabel-TV.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Fakturerade kostnader, öresavrundning mm	16 439	14 484
	16 439	14 484

Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	181 815	284 875
Snöröjning och halkbekämpning	166 777	73 196
Reparationer	217 146	137 523
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	257 451	298 015
Uppvärmning	651 064	611 165
Vatten	276 370	317 247
Renhållning	134 752	115 677
Förvaltningskostnader	171 311	166 303
Försäkring	46 339	45 361
Fastighetsskatt/avgift	147 177	141 367
Kommunikation och media		
Datakommunikation	126 000	126 000
Kabel-TV	78 757	76 394
Övriga driftskostnader	-	32 189
	2 454 959	2 425 312

Not 5 Periodisk underhåll

	2023	2022
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen (målning soprumsdörrar)	-	6 750
Utfört underhåll installationer (rensning ventilationskanaler)	108 529	225 412
Utfört underhåll huskropp utvändigt (målning socklar)	-	103 680
	108 529	335 842

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsinventarier	29 262	11 200
Kontorsmaterial och porto mm	10 438	1 326
Resekostnader	-	1 025
Kundförluster	104	180
Risk- och bankkostnader	1 053	19 803
Bolagsverket, gåvor mm	1 000	1 095
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	38 330	32 297
	80 187	66 926

Not 7 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	64 703	59 967
Vicevärd	69 996	69 996
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 920	5 728
Löner och övriga ersättningar	2 030	4 180
Övriga personalkostnader	3 275	5 295
Sociala kostnader	42 846	43 246
	185 770	188 412

Vicevärd har varit Jari Prosi

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	564 634	564 634
	564 634	564 634

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	332 826	113 947
Övriga finansiella kostnader	1 474	200
	334 300	114 147

Not 10 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	761 738	542 845
Reservering till yttre underhållsfond	-63 000	-50 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	108 529	335 842
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	807 267	828 687

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

Not 11 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	29 635 539	29 635 539
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	29 635 539	29 635 539
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-16 442 865	-15 878 230
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-564 634	-564 635
Summa ackumulerade avskrivningar	-17 007 499	-16 442 865
Bokfört värde byggnader	12 628 040	13 192 674
Bokfört värde mark	104 270	104 270
Summa bokfört värde byggnader och mark	12 732 310	13 296 944
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1964):	59 000 000	59 000 000
Taxeringsvärde mark:	35 529 000	35 529 000

Not 12 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Garageportar	29 790	-
Redovisat värde vid årets slut	29 790	-

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Andel i HSB Norr	500	500
Andel i HSB Vind Umeå	660 000	660 000
Nordea Global Passiv	1 458 932	1 175 000
Nordea Stratega 50	850 000	850 000
Nordea Nora Three	908 933	602 055
Spiltan Fonder Högräntefond	1 000 000	1 000 000
	4 878 365	4 287 555
Marknadsvärde Nordea Global Passiv	1 966 821	1 394 648
Marknadsvärde Nordea Stratega 50	1 065 668	959 382
Marknadsvärde Spiltan Fonder Högräntefond	1 083 788	1 045 438
Marknadsvärde Nordea Nora Three	972 453	602 055

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	-	525
Skattekonto	33 681	33 058
	33 681	33 583

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter	2 090	-
Fastighetsförsäkring	51 459	46 339
Förutbetalda kostnader	51 791	51 170
	105 340	97 509

Not 16 Kortfristiga placeringar

	<i>Räntesats</i>	<i>Löptid</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Fastränteplacering	3,8 %	231221-240321	1 800 000	-
Summa kortfristiga placeringar			1 800 000	-

Not 17 Fond för yttre underhåll

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Fondbehållning vid årets början	2 744 095	3 029 937
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	63 000	50 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-108 529	-335 842
Fondbehållning vid årets slut	2 698 566	2 744 095

Not 18 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Nordea 39758367897	2024-01-15	4,49	1 639 405	1 719 900
Nordea 39758373943	2024-01-15	4,49	3 990 092	4 155 064
Nordea 39758272640	2023-09-22	3,01	-	909 035
Nordea 39788473040	2024-01-15	4,71	1 708 500	1 759 500
Totala skulder på bokslutsdagen			7 337 997	8 543 499
Nästa års amortering			-374 152	-323 152
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 496 608	-1 292 608
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			5 467 237	6 927 739
Totala skulder på bokslutsdagen			7 337 997	8 543 499
Avgår kortfristig del			-7 337 997	-8 543 499
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			-	-

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	374 152	323 152
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	6 963 845	8 220 347
	7 337 997	8 543 499

Not 20 Fond för inre underhåll

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Vid årets början	229 340	254 583
Uttag under året	-11 748	-25 243
Vid årets slut	217 592	229 340

Not 21 Övriga skulder

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Personalens källskatt	1 809	2 979
Upplupna arbetsgivaravgifter	1 896	4 435
Övriga kortfristiga skulder	1 200	-
	4 905	7 414

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntor	54 139	33 677
Förutbetalda avgifter/hyror	380 270	359 209
Borevision	11 200	10 900
El	62 509	107 163
Fjärrvärme	98 305	90 579
Vatten	23 670	-
Renhållning	8 006	-
Snöröjning	26 743	19 838
Övrigt	14 794	117 631
	679 636	738 997

Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	16 872 200	16 872 200
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	16 872 200	16 872 200

Eventalförpliktelser*Inga**Inga*

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Torbjörn Carlsson

Annika Gärdén

Jimmy Markström

Karin Öhman

Mikael Hedlund

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Alexander Carlsson
Av föreningen vald revisor

*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 Kontrollen i Umeå, org.nr. 794000-0990

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kontrollen i Umeå för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 revisionsssed i Sverige. Revisoremas 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Kontrollen i Umeå för räkenskapsåret 2023 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 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. 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 trygghetssätt.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Digitalt signerad av

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Alexander Carlsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Kontrollen i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TORBJÖRN CARLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-12 kl. 15:02:59



KARIN ÖHMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 17:25:33



JIMMY MARKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 21:22:54



ANNIKA GÄRDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 19:24:54



MIKAEL HEDLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 13:55:48



ALEXANDER CARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 17:14:33



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 09:06:12



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Kontrollen i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ALEXANDER CARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 13:54:37



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 09:04:11

