



# ÅRSREDOVISNING 2023

**HSB Brf Mariehöjd 1 i Umeå**

769628-9169

**2023-01-01 - 2023-12-31**

**MEDLEM I HSB**



HSB – där möjligheterna bor

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Mariehöjd 1 i Umeå, 769628-9169 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 2016-2018 på fastigheten Malstenen 1 samt Skärvstenen 1 och 2 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Skärvstengatan 2 - 32 (jämna nr) i Umeå. Säte är Umeå kommun.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår följande moment egendom, rättsskydd, förmögenhetsbrott, ansvar, extrakostnad, styrelseansvar, självrisk samt bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter samt försäkring mot ohyra. Självrisk vid egendomsskada är 0,5 prisbasbelopp.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m <sup>2</sup>
Bostäder	299	17 316
Förråd	8	16
	<u>307</u>	<u>17 332</u>
Garageplatser (via gemensamhetsanläggning)	214	5 700
<b>Totala ytor</b>		<b><u>23 032</u></b>

#### Gjorda underhåll och investeringar

- 2019 - Målning av väggar i entré till Hus A
- 2019 - Plattor på stig till garaget
- 2019 - Inköp av grill till terrassen
- 2020 - Inbyggnad av entré vid Skärvstengatan 28
- 2021 - Installation nytt avrinningssystem i garaget

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året inte genomfört några större underhållsåtgärder.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga fastighetsbesiktningen under våren 2023.

Styrelsen uppdaterar sin underhållsplan årligen. De närmsta åren planerar styrelsen att utföra ventilationsrengöring i de äldsta byggnaderna samt åtgärda problem med snödrev i garagen.

**Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 770 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Styrelsen har fastställt den för år 2024 upprättade budgeten och beslutat att höja årsavgifterna med 17% från och med 2024-01-01.

Årets avsättning till underhållsfond med 160 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen valt att ta ut en avgift på 5% av prisbasbeloppet av lägenhetsinnehavaren.

**Styrelsen**

Styrelsens sammansättning:

Bengt Heinestam	ordförande
Johan Sundberg	ledamot
Martin Ericson	sekreterare
Conny Boström	ledamot
Katrina Sjöberg	ledamot
Erik Bergström	utsedd av HSB Norr

Birgitta Renström	suppleant
Gunbritt Sandgren	suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Johan Sundberg, Conny Boström, Martin Ericson samt suppleanterna Birgitta Renström och Gunbritt Sandgren.

Styrelsen har under året hållit 18 sammanträden.

**Firmatecknare**

Firmatecknare har varit Bengt Heinestam, Johan Sundberg och Conny Boström, två i förening.

**Revisorer**

Revisor har varit Roland Pettersson och Tomas Jörnbring som suppleant, vald av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

**Valberedning**

Valberedningen har varit Eva Larsson (sammankallande), Mona Åhman samt Sofie Norén.

**Representanter i HSB Norrs årsstämma**

Föreningens fullmäktige representant i HSB Norrs årsstämma har varit Göran Lundberg samt Evelina Glas som ersättare.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2023-06-05. På stämman deltog 32 medlemmar.

Till stämman inkom följande motioner:

1. Fullfölja reklamation av garaget på Skärvastensgatan 28-32 - avslag dock beslutade stämman att investera i en ombyggnation av garaget
2. Bilda samfällighetsförening som ska förvalta garage - avslag
3. Ändra fördelningsgrund på driftskostnader, ränta och amorteringar - avslag
4. Hyra ut uthyrningsrum - avslag
5. Plantering av häck på Skärvastensgatan 2 - avslag
6. Upprätta hobbyrum - bifall
7. Installation av el-laddstolpar i garage - avslag
8. Förslag på diskussion ang. gatan som går mellan föreningen och övriga föreningar på området - avslag
9. Utträde ur HSB - avslag
10. Fri andrahandsuthyrning - motion strider mot föreningens stadgar och lämnas utan avseende
11. Bygge av bastu - avslag
12. Bygge av cykelförråd - avslag
13. Nyttjande av blomlådor av enskild lägenhetsinnehavare - avslag dock kommer frågan diskuteras vidare av styrelsen

**Väsentliga avtal**

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

**Medlemsinformation**

Under året har 48 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets ingång hade föreningen 492 st medlemmar och vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 483 st. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Norr innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	15 225	14 339	5 577	5 513	5 404
Resultat efter fin.poster i tkr	-5 889	-5 442	-1 578	-1 705	-1 650
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	770	660	658	658	639
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	87	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	357	450	452	432	413
Energikostnad, kr/m2 totalyta	139	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	10 552	14 190	14 090	14 240	14 391
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	14 035	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	1,8	2	1,1	1,2	1,2
Räntekänslighet i %	19,7	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	121	151	125	120	92
Soliditet i %	62,6	62,7	60	60	60,1
Sparande, kr/m2 totalyta	107	156	212	193	201

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. Förändringen i nyckeltalen mellan år 2022 och 2021 beror på fusionen mellan Brf Mariehöjd 1, 2 och 3 som skedde under 2022.

- **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. Årsavgifterna beräknas inte enligt BFNAR 2023:1 då el IMD för lägenheter inte kan särskiljas från övrig el IMD.
- **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 högt= 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt= 120-200 kr/kvm, mycket lågt= < 120 kr/kvm. 2023 justerades nyckeltalet med 212 500 kr avseende fusionskostnader.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 243 028 000 kr. Under året har föreningen amorterat 2 680 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 91 år.

**Förändring i eget kapital**

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	370 316 999	70 783 001	2 618 000	-19 996 212	-5 442 264
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-06-05				-5 442 265	5 442 264
lanspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut					
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			160 000	-160 000	
Årets resultat					-5 889 319
<b>Vid årets slut</b>	<b>370 316 999</b>	<b>70 783 001</b>	<b>2 778 000</b>	<b>-25 598 477</b>	<b>-5 889 319</b>

**Resultatdisposition**

	<i>Belopp</i>
<b>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</b>	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	-25 598 477
Årets resultat	-5 889 319
<b>Totalt att disponera</b>	<b>-31 487 796</b>

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

**Balanseras i ny räkning** **-31 487 796**

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

**Kommentarer till Årets resultat**

Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslutet 2023. Detta beror på bokföringsmässiga kostnader som avskrivningar som är höga med tanke på föreningens ålder. Det redovisade underskottet kommer inte påverka framtida möjligheter för att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Kassaflödesanalysen påvisar ett negativt kassaflöde och det beror främst på ökade räntekostnader i samband med att lån har villkorsändrats under bokslutsåret.

**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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	15 225 095	14 339 054
Övriga rörelseintäkter	3	44 331	24 193
		<u>15 269 426</u>	<u>14 363 247</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-8 216 404	-7 790 842
Övriga externa kostnader	5	-205 673	-241 657
Personalkostnader	6	-159 449	-269 479
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-8 146 830	-8 146 830
		<u>-16 728 357</u>	<u>-16 448 808</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 458 931</b>	<b>-2 085 561</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	40 740	748
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-4 471 128	-3 357 451
		<u>-4 430 388</u>	<u>-3 356 703</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-5 889 319</b>	<b>-5 442 264</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-5 889 319</b>	<b>-5 442 264</b>
<b>Årets resultat</b>	10	<u>-5 889 319</u>	<u>-5 442 264</u>

**BALANSRÄKNING**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11,20	649 600 673	657 747 504
		649 600 673	657 747 504
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		500	500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>649 601 173</b>	<b>657 748 004</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		553	22 412
Avräkning HSB Norr ek för		6 438 220	8 917 719
Övriga fordringar	12	34 045	59 730
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	457 246	417 841
		6 930 064	9 417 702
<i>Kortfristiga placeringar</i>	14	2 000 000	-
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 930 064</b>	<b>9 417 702</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>658 531 237</b>	<b>667 165 706</b>



**BALANSRÄKNING**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		370 316 999	370 316 999
Upplåtelseavgift		70 783 001	70 783 001
Yttre underhållsfond	15	2 778 000	2 618 000
		<u>443 878 000</u>	<u>443 718 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-25 598 477	-19 996 212
Årets resultat		-5 889 319	-5 442 264
		<u>-31 487 796</u>	<u>-25 438 476</u>
<b>Eget kapital vid räkenskapsårets slut</b>		<b>412 390 204</b>	<b>418 279 524</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16,20	144 102 000	189 739 000
		<u>144 102 000</u>	<u>189 739 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	98 926 000	55 969 000
Leverantörsskulder		562 348	613 973
Aktuell skatteskuld		202 980	307 230
Övriga skulder	18	4 320	2 780
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	2 343 385	2 254 199
		<u>102 039 033</u>	<u>59 147 182</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>658 531 237</b>	<b>667 165 706</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-1 458 931	-2 085 561
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	8 146 830	8 146 830
	6 687 899	6 061 269
Erhållen ränta	33 157	748
Erlagd ränta	-4 350 659	-3 357 451
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 370 397</b>	<b>2 704 566</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	18 109	196 947
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-188 005	242 395
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 200 501</b>	<b>3 143 908</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Avyttring av finansiella tillgångar		1 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>1 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-2 680 000	-2 680 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 680 000</b>	<b>-2 680 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-479 499</b>	<b>464 908</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>8 917 719</b>	<b>8 452 811</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>8 438 220</b>	<b>8 917 719</b>
<b>Likvida medel</b>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	6 438 220	8 917 719
Bunden placering, högst 3 månader	2 000 000	-
	<b>8 438 220</b>	<b>8 917 719</b>

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. Fastigheten förvärvades via ett bolag, en s k bolagspaketering under 2015. Förvärvet är redovisat i enlighet med Redu9. Vid förvärvet uppstod en temporär skillnad uppgående till ca 23,4 mkr mellan fastighetens skattemässiga och redovisade värde. Del tillhörande uppskjutna skatteskulden redovisades inte i balansräkningen med motiveringen att bostadsrättsföreningen inte har för avsikt att avyttra fastigheten. Vid eventuell försäljning av fastigheten till ett belopp överstigande det skattemässiga värdet ska det överskjutande beloppet beskattas.

*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 1,5% på anskaffningsvärdet.

*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 omklassificering 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 nybyggda efter 2012 och därefter är helt befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

*Inkomstskatt*

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr

*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 ianspråkstagande 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*	12 327 756	11 433 054
Hysesintäkter	1 357 690	1 202 911
Intäkter el	355 287	382 216
Intäkter vatten	248 131	353 656
Intäkter bredband	760 656	760 656
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	95 142	95 995
Intäkter gemensamhetsutrymmen, parkeringsavg	80 433	110 566
	<b>15 225 095</b>	<b>14 339 054</b>

\* I årsavgifter ingår värme och kabel-tv.

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Andrahandsuthyrningar, öresavrundning mm	44 331	24 193
	<b>44 331</b>	<b>24 193</b>

**Not 4 Drift**

	2023	2022
Fastighetsskötsel	1 560 746	1 432 666
Snöröjning och halkbekämpning	564 802	412 211
Reparationer	288 809	143 154
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	1 026 206	1 199 390
Uppvärmning	1 401 492	1 319 263
Vatten	768 005	682 659
Renhållning	447 719	347 519
Förvaltningskostnader	998 382	995 223
Försäkring	242 949	229 756
Fastighetsskatt/avgift	146 070	146 070
Kommunikation och media		
Datakommunikation	455 831	570 181
Kabel-TV	315 393	270 750
Övriga driftskostnader	-	42 000
	<b>8 216 404</b>	<b>7 790 842</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2023	2022
Förbrukningsinventarier, förbrukningsmtrl	3 270	16 514
Telefon och kreditupplysning	15 031	17 339
Kundförluster	420	-
Risk- och bankkostnader	77 065	99 855
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	6 295	5 500
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	103 592	102 449
	<b>205 673</b>	<b>241 657</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2023	2022
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
Arvoden enligt stämmobeslut	116 300	192 759
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	6 200	18 700
Övriga personalkostnader	2 659	2 891
Sociala kostnader	34 290	55 129
	<b>159 449</b>	<b>269 479</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2023	2022
Byggnader	8 146 830	8 146 830
	<b>8 146 830</b>	<b>8 146 830</b>

**Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	40 740	748
	<b>40 740</b>	<b>748</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	4 465 151	3 356 265
Övriga finansiella kostnader	5 977	1 186
	<b>4 471 128</b>	<b>3 357 451</b>

**Not 10 Årets resultat**

	2023	2022
Årets resultat	-5 889 319	-5 442 264
Reservering till yttre underhållsfond	-160 000	-160 000
<b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b>	<b>-6 049 319</b>	<b>-5 602 264</b>

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	555 567 497	205 764 000
- Byggnad Brf Mariehöjd 2	-	193 568 497
- Byggnad Brf Mariehöjd 3	-	156 235 000
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>555 567 497</b>	<b>555 567 497</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
- Vid årets början	-41 619 993	-15 149 109
- Brf Mariehöjd 2	-	-10 459 899
- Brf Mariehöjd 3	-	-7 864 155
- Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-8 146 831	-8 146 830
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-49 766 824</b>	<b>-41 619 993</b>
Bokfört värde byggnader	505 800 673	513 947 504
Bokfört värde mark	143 800 000	143 800 000
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>649 600 673</b>	<b>657 747 504</b>
Taxeringsvärde byggnader:	347 000 000	347 000 000
Taxeringsvärde mark:	72 800 000	72 800 000
Taxeringsvärde lokaler	8 761 000	8 761 000
Taxeringsvärde mark lokaler	5 846 000	5 846 000
<b>Summa taxeringsvärde byggnader, lokaler och mark</b>	<b>434 407 000</b>	<b>434 407 000</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	1 000	1 000
Skattekonto	30 600	58 672
Momsfordran	2 445	58
	<b>34 045</b>	<b>59 730</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter	7 583	-
Fastighetsförsäkring	267 289	242 949
Telia	62 929	65 064
Förutbetalda kostnader	6 225	5 663
Upplupna intäkter	113 220	104 165
	<b>457 246</b>	<b>417 841</b>

**Not 14 Kortfristiga placeringar**

	Räntesats	Löptid	2023-12-31	2022-12-31
HSB Bunden placering	3,5 %	231122-240222	2 000 000	-
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>			<b>2 000 000</b>	<b>-</b>

**Not 15 Fond för yttre underhåll**

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	2 618 000	2 458 000
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	160 000	160 000
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>2 778 000</b>	<b>2 618 000</b>

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2023-12-31	2022-12-31
Nordea Hypotek	2026-04-15	0,85	32 771 000	32 771 000
Nordea Hypotek	2025-03-19	2,3	26 271 000	27 271 000
Nordea Hypotek	2026-04-15	0,85	32 771 000	32 771 000
Nordea Hypotek	2025-08-26	3,784	30 757 000	30 757 000
Stadshypotek	2024-09-01	1,37	25 506 000	26 506 000
Stadshypotek	2024-09-01	4,65	30 757 000	30 757 000
Stadshypotek	2024-10-30	4,87	22 532 000	22 532 000
Stadshypotek	2024-10-30	1,78	19 131 000	19 811 000
Stadshypotek	2026-10-30	1,21	22 532 000	22 532 000
Totala skulder på bokslutsdagen			243 028 000	245 708 000
Nästa års amortering			-2 680 000	-2 680 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-10 720 000	-10 720 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			229 628 000	232 308 000
Totala skulder på bokslutsdagen			243 028 000	245 708 000
Avgår kortfristig del			-98 926 000	-55 969 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>144 102 000</b>	<b>189 739 000</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	2 680 000	2 680 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	96 246 000	53 289 000
	<b>98 926 000</b>	<b>55 969 000</b>

**Not 18 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga skulder	4 320	2 780
	<b>4 320</b>	<b>2 780</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Arvode	-	49 378
Sociala avgifter	-	13 770
Räntor	587 174	466 705
Förutbetalda avgifter/hyror	1 267 249	1 057 233
Borevision	17 000	17 000
Föreningsvald revisor	-	4 900
El	129 391	228 784
Fjärrvärme	205 004	192 586
Vatten	-	67 034
Renhållning	28 024	24 635
Snöröjning	109 543	77 109
Övriga upplupna kostnader	-	55 065
	<b>2 343 385</b>	<b>2 254 199</b>

**Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	258 178 000	258 178 000
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>258 178 000</b>	<b>258 178 000</b>
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>



**Underskrifter**

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

---

Bengt Heinestam

---

Martin Ericson

---

Johan Sundberg

---

Conny Boström

---

Katrina Sjöberg

---

Erik Bergström

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

---

Roland Pettersson  
*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 amorterin- gar 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 jämnar 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 Mariehöjd 1 i Umeå, org.nr. 769628-9169

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mariehöjd 1 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. Risker 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 Mariehöjd 1 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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

Roland Pettersson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Mariehöjd 1 i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BENGT HEINESTAM**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-02-26 kl. 11:05:15



**JOHAN SUNDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 19:22:56



**KATRINA SJÖBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-26 kl. 15:07:42



**CONNY BOSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 10:30:10



**MARTIN ERICSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 14:13:26



**ERIK BERGSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-26 kl. 13:13:19



**ROLAND PETTERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 11:26:37



**PIA ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 14:26:39



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Mariehöjd 1 i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ROLAND PETTERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-02-29 kl. 11:27:22



**PIA ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-03-05 kl. 14:24:19

