



# ÅRSREDOVISNING 2023

**HSB Brf Lägdan i Umeå**

716415-2618

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

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Lägdan i Umeå, 716415-2618 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 1984 på fastigheten Lägdan 16 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Norra Ersmarksgatan 36 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.

- Hyresförlustförsäkring med ansvarstid i 24 månader
- Byggnad 2 saknar vatten och värme
- Allriskförsäkring för byggnad
- Maskinförsäkring för byggnad
- Husbockförsäkring för byggnad
- Skadeståndsgarantiförsäkring
- Olycksfallsförsäkring för boende och förtroendevalda
- Ansvarsförsäkring
- Fastighetsförsäkring
- Sanering och ohyresbekämpning

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
Lägenheter (bostäder)	16	1 133
Bostäder	16	1 133

På föreningens fastigheter finns 16 parkeringsplatser, varav 3 besöksplatser.

### Underhåll

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

- 2014 Byte styrsystem varmvattenberedare, byte mangel, installation dörrautomatik på ytterdörr
- 2015 Flytt av staket mot sandparken, borttagning träd på tomt, byte ac pumpar till värmesystemet
- 2017 Byte ventilationssystem, målning trapphus, byte motorvärmestolpar och -uttag, byte port soprum
- 2018 Montering av snörasskydd, påbörjat byte till energieffektivare belysning i trapphus och hiss.
- 2019 Utbyte av ljusarmaturer utomhus inklusive carport och soprum till LED samt inomhus i trapphus och övriga gemensamma utrymmen till LED med inbyggd ljusautomatik.
- 2021 Installerat 4 laddplatser för elbil. Målning/kittning av fönster, besiktning yttertak och åtgärder. Plantering nya buskar vid entré

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2023-09-14. Vid besiktningen framkom:

- Status på fastighetens fönster är acceptabel
- Fuktskadebesiktningen som utförts påvisade inte några fuktskador

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen inte att utföra några större underhållsarbeten.

**Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 792 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat att höja årsavgifterna med 3% från och med 2024-01-01.

Årets avsättning till underhållsfond 64 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

**Styrelsen**

Styrelsens sammansättning:

Per Nordström	ordförande
Kristina Aronsson	sekreterare
Eva Adolfsson	ledamot
Anders Säfsten	ledamot
Mikael Bergendorff	ledamot (avgick 2024-01-10)
Nora Abnersson Fredriksson	utsedd av HSB Norr

Suppleant

Elisabet Nordström

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Per Nordström och Anders Säfsten.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

**Firmatecknare**

Firmatecknare har varit Per Nordström, Kristina Aronsson och Anders Säfsten, två i förening.

**Revisorer**

Revisorer har varit Pia Keyser med Lena Säfsten som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

**Valberedning**

Valberedning har varit Lena Säfsten som sammankallande samt Elisabet Nordström

**Representanter i HSB Norrs årsstämma**

Föreningens fullmäktige representant i HSB Norrs årsstämma har varit Anders Säfsten samt Per Nordström som ersättare

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15. Vid stämman deltog 16 medlemmar.

Till stämman inkom följande motion:

1. Förslag att anta 2023 års HSB Normalstadgar - stämman beslutade enhälligt att anta de nya stadgarna.

**Väsentliga avtal**

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

**HSB Vind i Umeå Ek för**

HSB Brf Lägdan äger 40 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 32 912 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 6,6 kg CO<sub>2</sub>e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 15 396 kg CO<sub>2</sub>e. HSB Vind levererar er el motsvarande 32 912 kWh av er totala elförbrukning, resterande förbrukning betalar ni till Umeå energi. Vind-el räknas som ett klimatsmart val och kan jämföras med nordisk elmix CO<sub>2</sub>e utsläpp som 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.

Andelarna i HSB Vind skrevs ned med 780kr/andel under 2022 efter värdering i bolaget. Under året har en del av nedskrivningen återförts beräknat på substansvärdet per 2023.

**Medlemsinformation**

Under året har 3 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets ingång hade föreningen 22 medlemmar. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 22. 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	933	914	916	911	916
Resultat efter fin.poster i tkr	-46	-72	-57	50	58
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	792	769	769	769	769
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	95	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	552	553	507	454	487
Energikostnad, kr/m2 totalyta	206	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	5 122	5 211	5 300	5 389	5 478
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	5 122	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	1,2	1,2	1,1	1	1
Räntekänslighet i %	6,5	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	153	96	46	81	68
Soliditet i %	12,1	12,5	13,3	13,8	12,6
Sparande, kr/m2 totalyta	127	104	187	227	205

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 högt= 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](http://hsb.se/bostadsrattskollen)).

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 803 750 kr. Under året har föreningen amorterat 100 644 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 58 år.

**Förändring i eget kapital**

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	426 998	109 032	412 749	-71 923
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-06-15			-71 923	71 923
lanspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut				
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		64 000	-64 000	
Årets resultat				-45 940
<b>Vid årets slut</b>	<b>426 998</b>	<b>173 032</b>	<b>276 826</b>	<b>-45 940</b>

**Resultatdisposition**

	<i>Belopp</i>
<b>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</b>	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	276 826
Årets resultat	-45 940
<b>Totalt att disponera</b>	<b>230 886</b>

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

**Balanseras i ny räkning** **230 886**

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

**Upplysning vid förlust**

Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslutet 2023. Detta beror på att föreningen under året gjort inköp av möbler till gemensamma utrymmen på ca. 55 tkr. Trots detta visar kassaflödesanalysen ett positivt kassaflöde. Sett till flerårsöversikten har även föreningen historiskt visat ett bra sparande. Så årets redovisade underskott kommer inte påverka framtida möjligheter för att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

**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	933 231	913 766
Övriga rörelseintäkter		9 027	5 466
		<u>942 258</u>	<u>919 232</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	3	-625 009	-627 002
Övriga externa kostnader	4	-75 867	-19 395
Personalkostnader	5	-46 327	-50 470
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-189 342	-189 342
		<u>-936 545</u>	<u>-886 209</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 713</b>	<b>33 023</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar		20 040	-31 200
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	847	42
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-72 540	-73 788
		<u>-51 653</u>	<u>-104 946</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-45 940</b>	<b>-71 923</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-45 940</b>	<b>-71 923</b>
<b>Årets resultat</b>	9	<u>-45 940</u>	<u>-71 923</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	10,18	5 667 421	5 856 763
		5 667 421	5 856 763
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för	11	253 340	233 300
		253 340	233 300
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 920 761</b>	<b>6 090 063</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-1	-
Aktuell skattefordran		2 087	3 207
Avräkning HSB Norr ek för		848 351	827 293
Övriga fordringar	12	48 347	41 823
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	31 114	29 131
		929 898	901 454
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>929 898</b>	<b>901 454</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 850 659</b>	<b>6 991 517</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		426 998	426 998
Yttre underhållsfond	14	173 032	109 032
		<u>600 030</u>	<u>536 030</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		276 826	412 749
Årets resultat		-45 940	-71 923
		<u>230 886</u>	<u>340 826</u>
<b>Eget kapital vid räkenskapsårets slut</b>		<b>830 916</b>	<b>876 856</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15,18	5 703 106	5 803 750
		<u>5 703 106</u>	<u>5 803 750</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	100 644	100 644
Leverantörsskulder		49 131	49 874
Fond för inre underhåll		9 313	9 313
Övriga skulder		420	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	157 129	151 080
		<u>316 637</u>	<u>310 911</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 850 659</b>	<b>6 991 517</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	5 713	33 023
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	189 342	189 342
	<u>195 055</u>	<u>222 365</u>
Erhållen ränta	847	42
Erlagd ränta	-72 540	-73 996
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>123 362</b>	<b>148 411</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-7 387	-10 646
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	5 727	6 986
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>121 702</b>	<b>144 751</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-100 644	-100 644
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-100 644</b>	<b>-100 644</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>21 058</b>	<b>44 107</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>827 293</b>	<b>783 186</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>848 351</b>	<b>827 293</b>
<b>Likvida medel</b>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	848 351	827 293
	<u>848 351</u>	<u>827 293</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 2,4 % 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 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 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 4 471 898 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 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*	897 132	871 008
Hysesintäkter	34 786	39 510
Intäkter el	-	3 248
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	1 313	-
	<b>933 231</b>	<b>913 766</b>

\* I årsavgifter ingår kall- och varmvatten, värme, bredband och kabel-tv. Varje lägenhetsinnehavare har sitt egna el-avtal.

**Not 3 Drift**

	2023	2022
Fastighetsskötsel	99 421	95 094
Snöröjning och halkbekämpning	73 179	44 103
Reparationer	29 347	101 477
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	79 063	67 588
Uppvärmning	100 888	95 660
Vatten	53 163	50 286
Renhållning	24 531	19 065
Förvaltningskostnader	72 405	67 407
Försäkring	16 317	14 746
Fastighetsskatt/avgift	25 424	24 304
Kommunikation och media		
Datakommunikation	20 147	18 662
Kabel-TV	31 124	28 610
	<b>625 009</b>	<b>627 002</b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	2023	2022
Förbrukningsinventarier, förbrukningsmtrl	55 431	5 917
Kundförluster	89	-
Risk- och bankkostnader	271	-
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	2 479	800
Förenings- och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	17 597	12 678
	<b>75 867</b>	<b>19 395</b>

**Not 5 Personalkostnader**

	2023	2022
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
Arvoden enligt stämmobeslut	33 732	35 586
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 700	3 700
FORA	200	200
Övriga personalkostnader	1 415	3 384
Sociala kostnader	7 280	7 600
	<b>46 327</b>	<b>50 470</b>

**Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2023	2022
Byggnader	189 342	189 342
	<b>189 342</b>	<b>189 342</b>

**Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	847	42
	<b>847</b>	<b>42</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	72 540	73 788
	<b>72 540</b>	<b>73 788</b>

**Not 9 Årets resultat**

	2023	2022
Årets resultat	-45 940	-71 923
Reservering till yttre underhållsfond	-64 000	-57 000
<b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b>	<b>-109 940</b>	<b>-128 923</b>

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

**Not 10 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	7 859 297	7 859 297
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>7 859 297</b>	<b>7 859 297</b>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-2 601 116	-2 411 774
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-189 342	-189 342
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 790 458</b>	<b>-2 601 116</b>
Bokfört värde byggnader	5 068 839	5 258 181
Bokfört värde mark	598 582	598 582
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>5 667 421</b>	<b>5 856 763</b>
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1984):	12 800 000	12 800 000
Taxeringsvärde mark:	5 800 000	5 800 000

**Not 11 Finansiella anläggningstillgångar**

	2023-12-31	2022-12-31
Andel i HSB Norr	500	500
Andel i HSB Vind Umeå (anskaffningsvärde 6 600 kr per andel)	252 840	232 800
	<b>253 340</b>	<b>233 300</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	-	30
Skattekonto	48 347	41 793
	<b>48 347</b>	<b>41 823</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	13 276	12 814
Fastighetsförsäkring	17 838	16 317
	<b>31 114</b>	<b>29 131</b>

**Not 14 Fond för yttre underhåll**

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	109 032	52 032
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	64 000	57 000
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>173 032</b>	<b>109 032</b>

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek, 724237	2026-10-30	1,24	5 803 750	5 904 394
Totala skulder på bokslutsdagen			5 803 750	5 904 394
Nästa års amortering			-100 644	-100 644
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-402 576	-402 576
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			5 300 530	5 401 174
Totala skulder på bokslutsdagen			5 803 750	5 904 394
Avgår kortfristig del			-100 644	-100 644
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>5 703 106</b>	<b>5 803 750</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	100 644	100 644
	<b>100 644</b>	<b>100 644</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Räntor	11 994	12 202
Förutbetalda avgifter/hyror	76 856	78 650
Borevision	10 300	8 900
El	22 254	23 951
Fjärrvärme	14 469	14 191
Snöröjning	11 256	13 186
Övrigt	10 000	-
	<b>157 129</b>	<b>151 080</b>

**Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	7 700 000	7 700 000
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>7 700 000</b>	<b>7 700 000</b>
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**Underskrifter**

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

---

Per Nordström

---

Anders Säfsten

---

Kristina Aronsson

---

Eva Adolfsson

---

Nora Abnersson Fredriksson

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

---

Pia Keyser  
*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 amorteringsför 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 Lägdan i Umeå, org.nr. 716415-2618

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lägdan 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 Lägdan 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 betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Pia Keyser  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**PER NORDSTRÖM**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 12:59:20



**NORA ABNERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 12:06:26



**ANDERS SÄFSTEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-25 kl. 21:34:37



**KRISTINA ARONSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 12:06:57



**EVA ADOLFSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 09:42:18



**PIA KEYSER**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 07:54:09



**CAROLINE ANDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 15:56:05



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**PIA KEYSER**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 07:53:35



**CAROLINE ANDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 15:55:44

