



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Mariehem i Umeå

794000-0826

2023-01-01 - 2023-12-31



HSB – där möjligheterna bor

FORVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Mariehem i Umeå, 794000-0826 får härmed avge årsredovisning för 2023.

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 1966 på fastigheten Ugglelåten 1 och Lärkdrillen 2 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adresser är Mariehemsvägen 1 A-N och Mariehemsvägen 3 A-N i Umeå. Säte är Umeå kommun.

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m2
Lägenheter (bostadsrätt)	164	13 872
Lägenheter (hyresrätt)	6	270
Bostäder	170	14 142
Carport med laddplats	16	
Carport med el	90	
Bilplatser med el	37	
Bilplatser	27	
Parkeringsplatser för husvagnar och släpvagnar	14	
Gästparkeringar	14	
Förråd	110	1 186
Garage	1	16
MC-plats	3	24
Lokaler (gästrum, fritidsrum etc.)	5	150
	317	1 376

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

Gjorda underhåll och investeringar

- 2013 Ny el i alla lägenheter
- 2014 Nya tak, nya maskiner tvättstuga, ny el i entréer och gårdar
- 2015 Injustering värme och ventilation, byte kallvattenledning, målning soprum
- 2016 Relining av stående stammar och byte av synliga stammar i källaren
- 2017 Byte av värmecentraler och låssystem
- 2018 Renovering av gavlar Mariehemsvägen 3
- 2019 Renovering av gavlar Mariehemsvägen 1, installation av bergvärme Mariehemsvägen 3
- 2020 Installation av bergvärme Mariehemsvägen 1, byte av entrédörrar Mariehemsvägen 3, renovering och komplettering av gym.
- 2021 Byte entrédörrar Mariehemsvägen 1. Balkongbesiktning utförd.
- 2022 Renovering carportar, gästrum, lekplats och asfalteringsarbeten på delar av parkeringen. 16 laddplatser för bil installerade
- 2023 Elrenovering källare och OVK (obligatorisk ventilationskontroll), uppgradering av datakommunikation

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen bytte redovisningsmetod från K2 till K3 under räkenskapsåret 2022.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2023-09-12. Då konstaterades att det finns behov av översyn och eventuella åtgärder beträffande boulevanen, utemöbler, plattsättningar, träd och buskar samt mindre skador i fasaden.

Under 2023 har föreningen genomfört nedan underhåll:

Installation av ytterligare fyra laddplatser för elbilar, elreovering i källaren samt uppgradering av datakommunikation där arbetet förväntas slutföras under 2024.

Underhållsplanen uppdateras årligen. De närmaste åren planerar styrelsen följande större åtgärder:

Relining av liggande avloppsstammar.

Renovera balkonger.

Byta takfläktar samt kanalrensning.

Planerade åtgärder avses att finansieras med egna medel.

Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutade om att lämna årsavgifterna oförändrade. Föregående år höjdes årsavgifterna med 2%. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 593 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 3 330 000 kr överensstämmer med föreningens egna underhållsplan.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 437,5 kr/mån av lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Alf Bohlin	ordförande
Marcus Björklund	vice ordförande
Ulla Aronsson	sekreterare
Niklas Carlberg	ledamot (avgick 2024-01-01)
Annika Ljungblad	ledamot
Maria Törngren	ledamot
Pierre Wiklund	utsedd av HSB Norr
Lennart Esko	ledamot (avgick 2023-08-24)
Jonas Smedman	ordförande (avgick 2023-06-05)

Suppleanter

Linnéa Vermelin	suppleant
Kerstin Engström	suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Alf Bohlin, Marcus Björklund, Niklas Carlberg, Annika Ljungblad, Maria Törngren samt för suppleanterna Linnéa Vermelin och Kerstin Engström. Styrelsen har under året hållit 19 sammanträden.

Firmatecknare har varit Alf Bohlin, Ulla Aronsson, Marcus Björklund och Niklas Carlberg.

Revisorer har varit Bo Andersson med Jens Zamanian som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning har varit Jens Zamanian (sammankallande) samt Curt Löfgren

HSB Norrs årsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs årsstämma har varit Alf Bohlin samt Marcus Björklund som suppleant.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Bredband 2
Kabel-TV	Tele2
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	Fastighetssnabben och Svensk Markservice
El	Umeå Energi (jan-nov) Vattenfall fr.o.m december
Fjärrvärme	Umeå Energi

Ordinarie årsstämma hölls 2023-05-30. Vid stämman deltog 66 röstberättigade medlemmar.

Inkomna propositioner/motioner:

1. Skötsel vid entréer sköts av medlemmarna vid respektive entré. Motionen avslogs.
2. Förbättrande åtgärder trädgårdar beträffande grönytor, buskar/träd och stenplattor. Motionen bifalles beträffande utredning/åtgärder på stenplattor.
3. Framtagande av trädvårdsplan. Motionen avslogs.
4. Byte av elenergimätare, ändrad redovisning av energiförbrukning. Motionen avslogs.
- 5.Handledning beträffande bevarande av den tidstypiska exteriöra utformningen. Motionen avslogs.
6. Inkluderande föreningskultur. Motionen avslogs/ansågs vara besvarad.
7. Utemiljö i fokus (sju delmotioner). Beslutades bifall på fyra, avslag på 3.

Vid ordinarie föreningsstämma 2023-05-30 beslutade styrelsen att anta nya stadgar. Extra föreningsstämma har hållits 2023-08-24 för att göra fyllnadsval till styrelsen samt beslut om att anta nya stadgar. Extrastämman beslutade enhälligt att i andra läsnigen anta nya stadgar.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 235 (231) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har det skett 11 st överlåtelse av bostadsrätter.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	8 987	8 850	8 736	8 480	8 654
Resultat efter fin.poster i tkr	2 831	1 982	413	-59	-918
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	593	534	534	523	523
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	87				
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	327	386	345	317	323
Energikostnad, kr/m2 totalyta	181				
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	697	797	809	822	836
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	779				
Genomsnittlig ränta lån i %	1,6	1,2	1,1	1,2	1,5
Räntekänslighet i %	1,4				
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	314	109	77	34	193
Soliditet i %	49,4	41,7	36,7	34,3	35
Sparande, kr/m2 totalyta	216	211	236	252	263

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. I detta ingår även balkongavgift.
- **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 10 811 878 kr. Under året har föreningen amorterat 456 352 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 23 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	826 920	1 546 309	5 242 124	1 981 643
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-05-30			1 981 643	-1 981 643
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-4 653	4 653	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		3 330 000	-3 330 000	
Årets resultat				2 831 264
Vid årets slut	826 920	4 871 656	3 898 420	2 831 264

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	3 898 420
Årets resultat	2 831 264
Totalt att disponera	6 729 684

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **6 729 684**

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	8 986 515	8 849 927
Övriga rörelseintäkter	3	82 942	178 403
Summa rörelseintäkter		9 069 457	9 028 330
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-5 072 026	-5 458 369
Underhåll	5	-4 653	-545 316
Övriga externa kostnader	6	-164 072	-260 388
Personalkostnader	7	-503 657	-215 082
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-514 675	-457 815
Summa rörelsekostnader		-6 259 081	-6 936 969
Rörelseresultat		2 810 376	2 091 361
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		193 812	19 655
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-172 924	-129 373
Summa finansiella poster		20 888	-109 718
Resultat efter finansiella poster		2 831 264	1 981 643
Resultat före skatt		2 831 264	1 981 643
Årets resultat	10	2 831 264	1 981 643

BALANSRAKNING

<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	11,21	17 423 789	14 600 714
Inventarier	12	21 166	33 261
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	439 687	897 518
		<u>17 884 642</u>	<u>15 531 493</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		17 885 142	15 531 993
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 165	7 989
Övriga fordringar	14	14 531	123 074
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	258 139	539 088
		<u>273 835</u>	<u>670 151</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
<i>Kassa och bank</i>		-	2 500 000
		7 013 341	4 310 436
Summa omsättningstillgångar		7 287 176	7 480 587
SUMMA TILLGÅNGAR		25 172 318	23 012 580

BALANSRAKNING

<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>			
Medlemsinsatser		826 920	826 920
Yttre underhållsfond	16	4 871 656	1 546 309
		<u>5 698 576</u>	<u>2 373 229</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 898 420	5 242 124
Årets resultat		2 831 264	1 981 643
		<u>6 729 684</u>	<u>7 223 767</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		12 428 260	9 596 996
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut			
	17,21	3 000 435	7 863 815
Övriga långfristiga skulder		1 300	900
		<u>3 001 735</u>	<u>7 864 715</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	7 811 443	3 413 415
Leverantörsskulder		630 387	863 380
Aktuell skatteskuld		29 361	17 461
Övriga skulder	19	41 177	55 079
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 229 955	1 201 534
		<u>9 742 323</u>	<u>5 550 869</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 172 318	23 012 580

KASSAFLODESANALYS

<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	2 810 376	2 091 361
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	514 674	457 815
	<u>3 325 050</u>	<u>2 549 176</u>
Erhållen ränta	169 784	19 655
Erlagd ränta	-145 828	-131 902
	<u>3 349 006</u>	<u>2 436 929</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	311 577	-90 478
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-124 902	334 726
	<u>3 535 681</u>	<u>2 681 177</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 867 824	-1 146 034
	<u>-2 867 824</u>	<u>-1 146 034</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-465 352	-160 352
Mottagna depositioner	400	300
	<u>-464 952</u>	<u>-160 052</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	<u>202 905</u>	<u>1 375 091</u>
Likvida medel vid årets början	<u>6 810 436</u>	<u>5 435 344</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>7 013 341</u>	<u>6 810 435</u>
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	7 013 341	4 310 436
Bunden placering, högst 3 månader	-	2 500 000
	<u>7 013 341</u>	<u>6 810 436</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 och markanläggningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,4% 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.

Intäkteredovisning

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.

Yttre underhållsfond

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter*	7 549 516	7 401 576
Hysesintäkter	1 002 461	933 426
Intäkter el	375 568	435 017
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	32 798	45 592
Intäkter gemensamhetsutrymmen	26 700	34 351
	8 987 043	8 849 962
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-528	-35
	8 986 515	8 849 927

* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, värme och balkongtillägg. Individuell mätning och debitering görs avseende elförbrukningen samt för laddstolpar.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	82 942	178 403
	82 942	178 403

Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	282 968	563 963
Snöröjning och halkbekämpning	276 180	182 911
Reparationer	473 753	606 336
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	912 478	1 110 166
Uppvärmning	1 326 434	1 316 159
Vatten	568 761	534 667
Renhållning	295 541	219 022
Förvaltningskostnader	286 386	303 098
Försäkring	180 581	167 413
Fastighetsskatt/avgift	280 480	268 580
Kommunikation och media		
Datakommunikation	129 204	127 014
Kabel-TV	59 260	59 040
	5 072 026	5 458 369

Not 5 Periodisk underhåll

	2023	2022
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	4 653	299 115
Utfört underhåll huskropp utvändigt	-	-12 592
Utfört underhåll mark	-	258 793
	4 653	545 316

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsmaterial och - inventarier	28 856	102 733
Telefon och porto mm	20 245	18 969
Kundförluster	501	180
Bank och inkassokostnader	53 685	80 851
Bolagsverket, gåvor	5 692	1 600
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	55 093	56 055
	164 072	260 388

Not 7 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	117 275	119 840
Vicevärd	7 500	30 000
Bilersättningar	833	
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	250	1 750
Löner och övriga ersättningar	248 479	750
Pensionskostnader	11 527	200
Försäkring/medlemskap Fastigo	4 060	
Övriga personalkostnader	8 978	28 546
Sociala kostnader	103 009	33 996
Utbildning	1 746	
	503 657	215 082

Medelantal anställda -

Vicevärd har varit Joel Nordgran

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	444 004	405 782
Inventarier	12 095	12 095
Markanläggningar	58 576	39 938
	514 675	457 815

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	172 924	129 313
Övriga finansiella kostnader	-	60
	172 924	129 373

Not 10 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	2 831 264	1 981 643
Reservering till yttre underhållsfond	-3 330 000	-1 000 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	4 652	545 316
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	-494 084	1 526 959

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	31 808 275	31 808 275
-Årets anskaffningar	3 325 655	
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	35 133 930	31 808 275
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-18 310 203	-17 904 420
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-444 003	-405 782
Summa ackumulerade avskrivningar	-18 754 206	-18 310 202
 Markanläggningar		
-Vid årets början	923 012	674 496
Laddstolpar	-	248 517
Summa ackumulerade anskaffningsvärde	923 012	923 013
 - Vid årets början	-343 462	-303 525
- Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-58 577	-39 938
Summa ackumulerade avskrivningar	-402 039	-343 463
 Bokfört värde byggnader	16 900 697	14 077 623
Bokfört värde mark	523 091	523 092
Summa bokfört värde byggnader och mark	17 423 788	14 600 715
 Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1966):	159 035 000	159 035 000
Taxeringsvärde mark:	74 000 000	74 000 000

Not 12 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	251 809	251 809
	251 809	251 809
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-218 548	-206 454
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-12 095	-12 095
	-230 643	-218 549
Redovisat värde vid årets slut	21 166	33 260

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	897 518	-
Omklassificeringar (aktivering av elrenovering)	-897 518	-
Elrenovering	-	897 518
Elbilsladdare, carports, datakommunikation	439 686	-
Redovisat värde vid årets slut	439 686	897 518

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 169	946
Moms	13 362	122 128
	14 531	123 074

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Bredband 2	21 179	15 882
Kabel-TV	14 854	14 776
Fastighetsförsäkring	198 077	180 581
Upplupen intäkt el	-	87 850
Naturvårdsverket bidrag laddstolpar	-	239 999
Upplupna ränteintäkter	24 028	-
	258 138	539 088

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 546 309	1 091 625
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	3 330 000	1 000 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-4 653	-545 316,09
Fondbehållning vid årets slut	4 871 656	1 546 309

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek 249606	2024-10-30	1,01	2 883 380	2 913 732
Stadshypotek 240815	2024-03-30	1,03	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek 672599	2025-10-30	0,77	1 800 435	1 800 435
Stadshypotek 782889	2024-01-02	4,95	1 428 063	1 443 063
Stadshypotek 248425	2026-06-01	0,9	1 200 000	1 200 000
Stadshypotek 256295	2024-01-30	4,89	1 500 000	1 920 000
Totala skulder på bokslutsdagen			10 811 878	11 277 230
Nästa års amortering			-59 852	-70 352
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-239 408	-281 408
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			10 512 618	10 925 470
Totala skulder på bokslutsdagen			10 811 878	11 277 230
Avgår kortfristig del			-7 811 443	-3 413 415
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			3 000 435	7 863 815

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	59 852	70 352
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	7 751 591	3 343 063
	7 811 443	3 413 415

Not 19 Övriga skulder

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Personalens källskatt	21 053	27 986
Upplupna arbetsgivaravgifter	18 246	17 174
Övriga kortfristiga skulder	1 878	9 919
	41 177	55 079

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntor	38 584	11 488
Förutbetalda avgifter/hyror	702 795	709 323
Borevision	30 000	30 000
Föreningsvald revisor	-	2 000
El	113 233	269 852
Fjärrvärme	181 693	159 008
Vatten	50 282	-
Renhållning	19 025	-
Snöröjning	9 158	-
Upplupen kostnad städ, IMD-el, Visma SPCS, Nordelektro	85 185	19 864
	1 229 955	1 201 535

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	17 597 200	17 597 200
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	17 597 200	17 597 200
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Underskrifter

Denna årsredovisning är signerad digitalt.

Alf Bohlin

Marcus Björklund

Ulla Aronsson

Maria Törnberg

Annika Ljungblad

Pierre Wiklund

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Bo Andersson
Av föreningen vald revisor

*BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor*

Arsredovisning

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 Mariehem i Umeå, org.nr. 794000-0826

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mariehem 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 Mariehem 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 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

Bo Andersson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

ALF BOHLIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 14:06:42



PIERRE WIKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 16:03:05



ULLA ARONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 15:09:03



MARIA TÖRNGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 15:27:33



MARCUS BJÖRKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 14:55:58



ANNIKA LJUNGBLAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 18:50:40



BO ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 16:31:19



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 12:57:26



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

BO ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 16:30:08



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 12:56:09

