



# ÅRSREDOVISNING 2023

**HSB Brf Huggaren i Umeå**  
794000-0883

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

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Huggaren i Umeå, 794000-0883 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.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Huggaren 1 i Umeå. På fastigheten har under 1947 uppförts 4 byggnader med 76 lägenheter. Fastighetens adress är Stenmarksvägen 7-13. Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseförsäkring och bostadsrättstillägg.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m <sup>2</sup>
1 rum och kök	10	334
2 rum och kök	36	2 094
3 rum och kök	12	924
4 rum och kök	13	1 224
5 rum och kök	5	507
Bostäder	76	5 083
Lokaler	24	378
		<b>5 461</b>
Carportplatser	17	
P-platser	53	

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

#### Gjorda underhåll och investeringar

2015-2016 Relining	2019 Montering staket
2015 Målning trappräcke	2020 Byte golvbrunn
2017 Elrot	2020 Funktionskoll vattenutkastare
2019 Målning	2020-2021 Takbyte
2019 Byte källardörrar	2022 Fastighetsspolning
2019 Spolning köksavlopp	
2019 Ventilationsåtgärder	
2019 Byte balkonginglasning	

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Åtgärdat vattenintrång i källaren samt lagt plattor närmast husväggarna på hus 11 och 13 i förebyggande syfte.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2023-08-23. Vid besiktningen framkom:

**Stenmarksvägen 7**

- En björk mellan Stenmarksvägen 7 och 9 är skadad
- Spruckna eternitplattor på fasaden

**Stenmarksvägen 9**

- Fläckar med skadad asfalt vid infarten till Stenmarksvägen 9
- I trappuppgång C påvisades fuktskador vid fönstren längst upp
- Skräp i källaren
- Spruckna eternitplattor på fasaden

**Stenmarksvägen 11**

- Trasig soplucka i trapphuset
- Spruckna eternitplattor på fasaden
- Trappuppgångarna visade fuktskador under fönstren högst upp
- En bit av asfalten är skadad vid soppummet mellan Stenmarksvägen 11 och 13
- Det finns felanmälda och trasiga tvättmaskiner i tvättstugan

**Stenmarksvägen 13**

- Spruckna eternitplattor på fasaden
- Två ledstänger ner till källaren är skadade i sin infästning
- Dött träd vid parkeringen på gräsmattan framför Stenmarksvägen 13
- Häckarna framför fasaden fyller ut hela ytan mot cykelbanan framför huset
- Flera ingångar i huset uppvisade skador på dörrlisterna i entrén

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen att byta trästaketet och laga trasiga asfaltsytor. Det är även beställt laddstolpar för 6 bilar, vid behov kan det installeras fler i framtiden.

Årsavgifterna höjdes senast med 2% from 2023-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat att höja årsavgifterna med 10% från och med 2024-01-01. Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 703 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 1 047 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen inte tagit ut någon avgift av lägenhetsinnehavaren. Från och med 2024 kommer föreningen ta ut en avgift på 10% av prisbasbeloppet.

Styrelsens sammansättning:

Andres Peralta Tapia	ordförande
Jens Bertilsson	vice ordförande
Robert Eriksson	sekreterare
Johannes Ulander	ledamot
Daniel Cloustierna	ledamot
Ulf Figaro	utsedd av HSB Norr

Suppleanter  
Andreas Utterhall  
Bo Hallgren

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Jens Bertilsson, Robert Eriksson, Johannes

Ulander, Daniel Cloustierna samt suppleanterna Andreas Utterhall och Bo Hallgren.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmateknare har varit Andres Peralta Tapia, Jens Bertilsson och Robert Eriksson, två i förening.

Revisorer har varit Jonas Danielsson med Lars Böhlin som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning har varit Ulrika Wasberg (sammankallande) och Linn Nilsson.

Föreningens fullmäktige representant har varit Andres Peralta Tapia samt Jens Bertilsson som ersättare.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-03.

Till stämman inkom följande motioner:

1. Uppfräschning av trapphus och entredörrar - avslag
2. Borttagning av buskar vid hus 11 och 13 - delvis bifall
3. Gästlägenhet - avslag, styrelsen ska utreda kostnader.
4. Installation laddstolpar - bifall
5. Anta 2023 års HSB Normalstadgar (beslut 1 av 2) - bifall

En extrastämma hölls 2023-09-13. Stämman hölls angående beslut att i andra läsningen anta 2023 års HSB Normalstadgar. Stämman beslutade enhälligt att anta de nya stadgarna.

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

#### **Medlemsinformation**

Under året har 6 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 124 (123) 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.

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	3 796	3 699	3 625	3 493	3 530
Resultat efter fin.poster i tkr	-323	499	-2 604	-3 427	-475
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	703	689	689	689	689
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	93	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	490	337	322	321	348
Energikostnad, kr/m2 totalyta	193	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	1 938	1 938	2 884	3 048	2 195
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	2 082	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	4,1	-	-	-	-
Räntekänslighet i %	3	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	301	-	-	-	-
Soliditet i %	46,6	49	37	-2	8
Sparande, kr/m2 totalyta	134	-	-	-	-

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. 2023 justerades nyckeltalet med 210 950 kr avseende försäkringsskador.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 10 583 250 kr. Under året har föreningen amorterat 0 kr.

**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	87 400	14 809 629	877 875	-5 950 163	510 221
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-05-03				510 221	-510 221
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-281 444	281 444	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			1 047 000	-1 047 000	
Årets resultat					-322 549
<b>Vid årets slut</b>	<b>87 400</b>	<b>14 809 629</b>	<b>1 643 431</b>	<b>-6 205 498</b>	<b>-322 549</b>

**Resultatdisposition**

	<i>Belopp</i>
<b>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</b>	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	-6 205 498
Årets resultat	-322 548
<b>Totalt att disponera</b>	<b>-6 528 046</b>

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

**Balanseras i ny räkning** **-6 528 046**

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

**Uppllysning vid förlust**

Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslutet 2023. Detta beror på att föreningen har gjort underhållsåtgärder samt bokföringsmässiga kostnader som avskrivningar som inte påverkar likviditeten. Den upprättade budgeten för 2024 påvisar ett positivt resultat.

Kassaflödesanalysen visar ett positivt kassaflöde 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	3 795 597	3 718 279
Övriga rörelseintäkter	3	-	1 743
		<u>3 795 597</u>	<u>3 720 022</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-2 957 386	-2 341 583
Övriga externa kostnader	5	-41 373	-37 075
Personalkostnader	6	-140 252	-116 951
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-560 748	-562 603
		<u>-3 699 759</u>	<u>-3 058 212</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>95 838</b>	<b>661 810</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	21 612	37 209
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-439 999	-188 798
		<u>-418 387</u>	<u>-151 589</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-322 549</b>	<b>510 221</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-322 549</b>	<b>510 221</b>
<b>Årets resultat</b>	10	<u>-322 549</u>	<u>510 221</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>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	11,20	18 838 135	19 398 883
		18 838 135	19 398 883
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		500	500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>18 838 635</b>	<b>19 399 383</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		721	-
Aktuell skattefordran		-	36 457
Övriga fordringar	12	1 753 002	5 978
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	138 464	150 296
		1 892 187	192 731
<b><i>Kassa och bank</i></b>	14	<b>777 998</b>	<b>1 629 197</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 670 185</b>	<b>1 821 928</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>21 508 820</b>	<b>21 221 311</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		14 897 029	14 897 029
Yttre underhållsfond	15	1 643 431	877 875
		<u>16 540 460</u>	<u>15 774 904</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 205 498	-5 950 163
Årets resultat		-322 549	510 221
		<u>-6 528 047</u>	<u>-5 439 942</u>
<b>Eget kapital vid räkenskapsårets slut</b>		<b>10 012 413</b>	<b>10 334 962</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16,20	8 218 250	-
		<u>8 218 250</u>	<u>-</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	2 365 000	10 583 250
Leverantörsskulder		225 334	2 500
Aktuell skatteskuld		35 911	-
Övriga skulder	18	73 842	64 391
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	578 070	236 208
		<u>3 278 157</u>	<u>10 886 349</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>21 508 820</b>	<b>21 221 311</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	95 837	661 810
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	560 749	562 603
	<u>656 586</u>	<u>1 224 413</u>
Erhållen ränta	21 612	37 209
Erlagd ränta	-437 645	-188 798
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>240 553</b>	<b>1 072 824</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	32 621	57 446
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	607 704	-490 633
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>880 878</b>	<b>639 637</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-203 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-203 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-	-5 189 375
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-5 189 375</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>880 878</b>	<b>-4 752 738</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 629 196</b>	<b>6 381 935</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 510 074</b>	<b>1 629 197</b>
<b>Likvida medel</b>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	777 998	1 629 197
Avräkning HSB Norr ek för	1 732 076	-
	<u>2 510 074</u>	<u>1 629 197</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 BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) 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*

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Fastighetens livslängd bedöms vara 100 år och skrivs av i snitt med 1,9 % 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 slutförfallodatum 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 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 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*	3 571 320	3 501 228
Hysesintäkter	207 998	200 040
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	16 279	18 835
	<b>3 795 597</b>	<b>3 720 103</b>
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-	-1 824
	<b>3 795 597</b>	<b>3 718 279</b>

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

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Öresavrundningar, påminnelseavg mm	-	1 743
	-	<b>1 743</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	2023	2022
Fastighetsskötsel	274 337	113 837
Snöröjning och halkbekämpning	151 910	79 684
Reparationer	367 177	128 001
Periodiskt underhåll	281 444	169 125
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	130 682	121 388
Uppvärmning	662 975	614 496
Vatten	258 081	231 895
Renhållning	101 235	101 262
Förvaltningskostnader	282 394	317 259
Försäkringar	83 974	78 039
Fastighetsskatt/avgift	114 792	121 144
Kommunikation och media		
Datakommunikation	121 843	7 744
Kabel-TV	126 542	240 540
Övriga driftskostnader	-	17 169
	<b>2 957 386</b>	<b>2 341 583</b>

**Specificering periodiskt underhåll**

	2023	2022
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen (torkrumsavfuktare)	53 944	-
Utfört underhåll installationer (fastighetsspolning)	-	169 125
Utfört underhåll mark (markåtgärder)	227 500	-
	<b>281 444</b>	<b>169 125</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	3 048	9 775
Kontorsmaterial, kreditupplysning mm	598	600
Kundförluster	758	-
Risk- och bankkostnader	5 346	2 900
Bolagsverket, gåvor	3 130	-
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	28 493	23 800
	<b>41 373</b>	<b>37 075</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2023	2022
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
Arvoden enligt stämmobeslut	79 113	60 352
Vicevärd	22 000	31 600
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	4 100	-
Övriga personalkostnader	2 562	-
Sociala kostnader	32 477	24 999
	<b>140 252</b>	<b>116 951</b>

Vicevärd har varit Karin Winblad von Walter

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2023	2022
Byggnader	469 003	469 358
Markanläggningar	91 745	93 245
	<b>560 748</b>	<b>562 603</b>

**Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023	2022
Ränteintäkter transaktionskonto	20 304	37 073
Övriga ränteintäkter	1 308	136
	<b>21 612</b>	<b>37 209</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	437 793	188 712
Övriga finansiella kostnader	2 206	86
	<b>439 999</b>	<b>188 798</b>

**Not 10 Årets resultat**

	2023	2022
Årets resultat	-322 549	510 221
Reservering till yttre underhållsfond	-1 047 000	-1 047 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	281 445	169 125
<b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b>	<b>-1 088 104</b>	<b>-367 654</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	28 604 575	28 401 575
-Årets anskaffningar	-	203 000
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>28 604 575</b>	<b>28 604 575</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-9 242 692	-8 680 089
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-560 748	-562 603
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 803 440</b>	<b>-9 242 692</b>
Bokfört värde byggnader	18 801 135	19 361 883
Bokfört värde mark	37 000	37 000
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>18 838 135</b>	<b>19 398 883</b>
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1974):	30 354 000	30 354 000
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1947):	24 016 000	24 016 000
Taxeringsvärde mark (värdeår 1974):	15 200 000	15 200 000
Taxeringsvärde mark (värdeår 1947):	15 400 000	15 400 000

**Not 12 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	2 409	5 978
Skattekonto	18 517	-
Avräkningskonto HSB Norr	1 732 076	-
	<b>1 753 002</b>	<b>5 978</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	91 215	83 974
Kabel-TV	12 311	60 135
Bredband	28 500	6 187
Förutbetalda kostnader	6 438	-
	<b>138 464</b>	<b>150 296</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Sparkonto	11 057	10 862
Bank	766 941	747 326
Transaktionskonto	-	871 009
	<b>777 998</b>	<b>1 629 197</b>

**Not 15 Fond för yttre underhåll**

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	877 875	-
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	1 047 000	1 047 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-281 444	-169 125
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>1 643 431</b>	<b>877 875</b>

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
SBAB	2026-11-17	4,01	3 718 250	-
SBAB	2027-11-17	3,59	4 500 000	-
SBAB	2024-03-28	4,84	2 365 000	-
Nordea	2023-03-14	3,15	-	3 718 250
Nordea	2023-03-14	3,16	-	4 500 000
Nordea	2023-03-28	3,30	-	2 365 000
Totala skulder på bokslutsdagen			<u>10 583 250</u>	<u>10 583 250</u>
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			10 583 250	10 583 250
Totala skulder på bokslutsdagen			10 583 250	10 583 250
Avgår kortfristig del			<u>-2 365 000</u>	<u>-10 583 250</u>
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>8 218 250</b>	<b>-</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	2 365 000	10 583 250
	<u>2 365 000</u>	<u>10 583 250</u>

**Not 18 Övriga skulder**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Personalens källskatt	31 559	28 104
Upplupna arbetsgivaravgifter	32 477	24 999
Övriga kortfristiga skulder	9 806	11 288
	<u>73 842</u>	<u>64 391</u>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Räntor	19 766	17 412
Förutbetalda avgifter/hyror	327 859	-
El	13 054	12 519
Fjärrvärme	96 734	93 833
Vatten	61 046	61 540
Renhållning	22 477	16 741
Snöröjning	26 261	26 161
Övrigt	10 873	8 002
	<u>578 070</u>	<u>236 208</u>

**Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	15 841 000	15 841 000
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<u>15 841 000</u>	<u>15 841 000</u>
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**Underskrifter**

Denna årsredovisning är digitalt signerad

---

Andres Peralta Tapia

---

Jens Bertilsson

---

Robert Eriksson

---

Johannes Ulander

---

Daniel Cloustierna

---

Ulf Figaro

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

---

Jonas Danielsson  
*Av föreningen vald revisor*

---

*BoRevision AB  
av HSB Riksförbund utsedd revisor*





### Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att upprätta en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår och ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

### Förvaltningsberättelsen

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ska framgå, likaså viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

### Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Intäkterna minus kostnaderna blir årets vinst eller förlust. Överstiger intäkterna kostnaderna blir det ett positivt resultat och därmed en vinst. En bostadsrättsförening ska anpassa intäkterna så att de täcker föreningens kostnader och framtida underhåll och investeringar.

### Balansräkningen

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar såsom fastigheter, mark och inventarier, samt omsättningstillgångar såsom kassa och bank, kortfristiga fordringar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet delas in i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat från tidigare år.

### Noter

Noter går in på detalj på vad vissa viktiga poster i resultat- och balansräkningen innehåller. Not 1 består av redovisningsprinciper, där står det vilka principer och regler din bostadsrättsförening följer.

### Personalkostnader

Anger om bostadsrättsföreningen har någon personal anställd och vad de förtroendevalda fått i arvode. Arvodet till förtroendevalda beslutas om på föreningsstämman.

### Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgångarna är föreningens fastighet med mark och byggnader.

### Avskrivningar

Avskrivningar är årets kostnad för nyttjandet av föreningens byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet fördelas på tillgångens nyttjandeperiod och belastar resultatet med en kostnad, avskrivningar. I not avskrivningar framgår det aktuella årets avskrivning samt föregående år. I noten byggnader kan man se de ackumulerade avskrivningarna, totala avskrivningar, föreningen gjort under årets lopp på de anläggningstillgångar föreningen har kvar i sin ägo.

### Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och kassa bank, värdepapper.

### Långfristiga skulder

I huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

### Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år, såsom skatteskuld, leverantörsskulder. Hit klassas även amorteringar för nästkommande år och fastighetslån som har konvertering året efter det aktuella bokslutsåret, även om föreningen har för avsikt att binda om lånet.

### Yttre underhållsfond

Enligt stadgarna ska föreningen ha en underhållsplan. I enlighet med denna ska avsättningar till fonden göras årligen för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. Detta är endast något bokföringsmässigt och inte riktiga pengar. Man sätter av en del av resultatet ett år för att kunna återföra det ett år då man gör underhåll och på så sätt jämna ut resultatet. Man sparar resultat för att använda i framtiden vid underhåll.

### Inre underhållsfond

Avsättningen till inre underhållsfonden styrs av andelen. Styrelsen fattar beslut om avsättning till inre fond ska förtgå 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 Huggaren i Umeå, org.nr. 794000-0883

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## 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 Huggaren 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Pia Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jonas Danielsson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**ANDRES PERALTA TAPIA**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 23:37:33



**DANIEL CLOUSTIERNA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 07:30:38



**JENS BERTILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 10:17:05



**JOHANNES ULANDER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 08:48:09



**ULF FIGARO**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 22:18:31



**ROBERT ERIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 23:30:39



**JONAS KARL EDVI DANIELSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 17:12:57



**PIA ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 08:40:02



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**JONAS KARL EDVI DANIELSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 17:14:41



**PIA ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 08:37:37

