



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Mariehöjd 4 i Umeå
769621-8283

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Mariehöjd 4 i Umeå, 769621-8283 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 är färdigställda 2019 och är belägna på fastigheten Skärvsteningen 5 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Skärvstengatan 48, 50, 52 och 54 i Umeå Säte är Umeå kommun. Mariehöjd 4 har del i en gemensamhetsanläggning för garaget som de delar med Mariehöjd 5,6, 7,8 och 9. Mariehöjd 4 har tillgång till 56 bilplatser i garaget. De har även del i en gemensamhetsanläggning för återvinning av sopor där samma föreningar och även Mariehöjd 1 är med. Det finns även en gemensamhetsanläggning för marken mellan garaget och Mariehöjd 4 och 5:s hus. Den gemensamhetsanläggningen ansvarar för vägar och kommunikation, grönytor, belysning samt vattenledningar som går mellan husen.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam Fastighetsförsäkring. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m ²
1 rum och kök	1	41
2 rum och kök	53	2 544
3 rum och kök	40	2 720
Bostäder	94	5 305
Gemensamhetslokal	1	33
Garageplatser	56	56

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under året

Stadgenlig fastighetsbesiktning utfördes 2022-09-20.

Då konstaterades mögel på väggar i garage.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Första planerade åtgärd sker 2028.

Ekonomi

Årsavgifterna har under året uppgått till i genomsnitt 697 kr/m² bostadslägenhetsyta. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat om att höja avgifterna med 5% from 2023-01-01.

Årets avsättning till underhållsfond 243000 kr överensstämmer med föreningens beslutande budget.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad tar föreningen ut en avgift på 10% av prisbasbeloppet per år av lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Johan Börjesson	ordförande
Samuel Forsman	sekreterare
Lars Hellbom	ledamot
Lennart Reinholdt	ledamot
Mattias Månsson	utsedd av HSB Norr

Föreningen har inga suppleanter

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Lars Hellbom samt Lennart Reinholdt.

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Johan Börjesson, Samuel Forsman, Lars Hellbom samt Lennart Reinholdt.

Revisorer

Revisor har varit Folke Westerlund, vald av föreningen, samt en av HSB utsedd revisor från Borevision AB.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Moa Johansson, sammankallande, samt Elin Reinklou.

HSB Norrs årsstämma

Föreningens fullmäktige representant Samuel Forsman samt Johan Börjesson som ersättare.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01. Vid stämman deltog 17 medlemmar.

Inga motioner behandlades på stämman.

På stämman togs ett första beslut gällande HSBs normalstadgar 2023.

Väsentliga avtal

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

Medlemsinformation

Under året har 11 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 147 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	4 618	4 370	4 444	4 414	587
Resultat efter fin.poster i tkr	-1 766	-1 785	-1 445	-1 266	-635
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	697	664	664	664	664
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	86				
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	543	543	459	412	81
Energikostnad, kr/m2 totalyta	192				
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	10 547	10 716	10 885	11 053	9 774
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	10 613				
Genomsnittlig ränta lån i %	1,1	1,1	1,1	1,1	0,1
Räntekänslighet i %	15,2				
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	247	205	158	69	13
Soliditet i %	74,6	74,5	74,5	74,4	68,6
Sparande, kr/m2 totalyta	187	180	244	28	8

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

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

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

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

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

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

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

- **Sparande** = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll. Intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till justerat resultat. Högt= >301 kr/kvm, måttligt till hög= 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt= 120-200 kr/kvm, mycket lågt= < 120 kr/kvm. 2023 justerades nyckeltalet med 0 kr.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 56 302 000 kr. Under året har föreningen amorterat 900 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 62 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	152 254 000	23 581 000	1 095 445	-4 447 749	-1 784 604
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				-1 784 604	1 784 604
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-17 956	17 956	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			243 000	-243 000	
Årets resultat					-1 765 627
Vid årets slut	152 254 000	23 581 000	1 320 489	-6 457 397	-1 765 627

Kommentarer till Årets resultat

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

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	-6 457 397
Årets resultat	-1 765 627
Totalt att disponera	-8 223 024

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **-8 223 024**

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

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 618 190	4 369 633
Övriga rörelseintäkter	3	88 752	221 067
		<u>4 706 942</u>	<u>4 590 700</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-2 899 293	-2 900 067
Underhåll	5	-17 956	-
Övriga externa kostnader	6	-35 543	-41 440
Personalkostnader	7	-137 525	-41 550
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 747 014	-2 747 014
		<u>-5 837 331</u>	<u>-5 730 071</u>
Rörelseresultat		-1 130 389	-1 139 371
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 788	410
Räntekostnader och liknande resultatposter		-637 026	-645 643
		<u>-635 238</u>	<u>-645 233</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 765 627	-1 784 604
Resultat före skatt		-1 765 627	-1 784 604
Årets resultat	8	<u>-1 765 627</u>	<u>-1 784 604</u>

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	224 737 188	227 484 202
		<u>224 737 188</u>	<u>227 484 202</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		224 737 688	227 484 702
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		143 871	17 264
Avräkning HSB Norr ek för		1 426 696	1 155 164
Övriga fordringar	10	53 752	50 451
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	72 454	337 737
		<u>1 696 773</u>	<u>1 560 616</u>
Summa omsättningstillgångar		1 696 773	1 560 616
SUMMA TILLGÅNGAR		226 434 461	229 045 318

EGET KAPITAL OCH SKULDER*Eget kapital**Bundet eget kapital*

Inbetalda insatser		152 254 000	152 254 000
Upplåtelseavgift		23 581 000	23 581 000
Yttre underhållsfond	12	1 320 489	1 095 445
		<u>177 155 489</u>	<u>176 930 445</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-6 457 397	-4 447 749
Årets resultat		-1 765 627	-1 784 604
		<u>-8 223 024</u>	<u>-6 232 353</u>

Eget kapital vid räkenskapsårets slut**168 932 465 170 698 092***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	13,17	36 934 000	56 302 000
		<u>36 934 000</u>	<u>56 302 000</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	14	19 368 000	900 000
Leverantörsskulder		334 119	474 129
Aktuell skatteskuld		98 960	106 510
Övriga skulder	15	135 772	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	631 145	564 587
		<u>20 567 996</u>	<u>2 045 226</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**226 434 461 229 045 318**

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 130 389	-1 139 371
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 747 014	2 747 014
	1 616 625	1 607 643
Erhållen ränta	1 788	410
Erlagd ränta	-637 027	-645 643
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	981 386	962 410
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	88 620	-187 590
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	101 525	332 325
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 171 531	1 107 145
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-900 000	-900 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-900 000	-900 000
Årets kassaflöde	271 531	207 145
Likvida medel vid årets början	1 155 165	948 019
Likvida medel vid årets slut	1 426 696	1 155 164
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	1 426 696	1 155 164
	1 426 696	1 155 164

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

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,5% på anskaffningsvärdet.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

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

Flerbostadshus som är byggda efter 2012 är helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Föreningens fastighet färdigställdes 2019 varför föreningen inte behöver betala fastighetsavgift på bostadshuset. 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.

Övrigt

Fastigheten förvärvades via ett bolag, en s.k. bolagspaketering under 2017. Förvärvet är redovisat i enlighet med Redu9. Vid förvärvet uppstod en temporär skillnad uppgående till ca 48 mkr mellan fastighetens skattemässiga och redovisade värde. Den tillhörande uppskjutna skatteskulden redovisas inte i balansräkningen med motiveringen att bostadsrättsföreningen inte har för avsikt att avyttra fastigheten. Vid eventuell försäljning av

fastigheten till ett belopp överstigande det skattemässiga värdet ska det överskjutande beloppet beskattas.

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*	3 699 384	3 523 428
Hysesintäkter	397 565	281 994
Intäkter el	137 442	147 482
Intäkter vatten	106 055	134 096
Intäkter bredband	239 136	239 136
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	26 141	28 697
Intäkter gemensamhetsutrymmen	12 467	14 800
	4 618 190	4 369 633
<i>Avgår</i>	4 618 190	4 369 633

* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, bredband samt kabel TV.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	28 971	221 067
Vidarefakturering	59 781	
	88 752	221 067

Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	460 514	430 896
Snöröjning och halkbekämpning	301 836	166 271
Reparationer	41 723	307 059
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	411 044	520 922
Uppvärmning	378 981	346 307
Vatten	234 487	220 231
Renhållning	273 851	87 167
Förvaltningskostnader	406 728	490 440
Försäkring	43 420	40 184
Fastighetsskatt/avgift	49 480	49 480
Kommunikation och media		
Datakommunikation	141 000	141 000
Kabel-TV	156 229	100 111
	2 899 293	2 900 068

Not 5 Periodisk underhåll

	2023	2022
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen, Byggbeslag lås och säkerhet offert	8 715	
Utfört underhåll installationer, underhållsbesök, trapphusentré, förråd	9 241	
	17 956	

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Kundförluster	305	
Risk- och bankkostnader	2 238	536
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	800	800
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	32 200	40 104
	35 543	41 440

Not 7 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	104 400	29 400
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	-2 900	3 900
Övriga personalkostnader	1 921	
Sociala kostnader	34 104	8 250
	137 525	41 550

Not 8 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	-1 765 627	-1 784 604
Reservering till yttre underhållsfond	243 000	254 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	17 956	-
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	-1 504 671	-1 530 604

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
- Vid årets början	185 412 000	185 412 000
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	185 412 000	185 412 000
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
- Vid årets början	-8 927 798	-6 180 785
- Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 747 014	-2 747 014
Summa ackumulerade avskrivningar	-11 674 812	-8 927 799
Bokfört värde byggnader	173 737 188	176 484 201
Bokfört värde mark	51 000 000	51 000 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	224 737 188	227 484 201
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 2019):	112 317 000	112 317 000
Taxeringsvärde mark:	25 031 000	25 031 000

Not 10 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	53 752	36 950
Momsfordran	-	13 501
	<u>53 752</u>	<u>50 451</u>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	12 177	13 571
Övriga förutbetalda kostnader	60 277	324 166
	<u>72 454</u>	<u>337 737</u>

Not 12 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 095 445	841 445
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	243 000	254 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-17 956	
Fondbehållning vid årets slut	<u>1 320 489</u>	<u>1 095 445</u>

Not 13 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Stadshypotek	2024-12-30	0,99%	18 768 000	19 068 000
Stadshypotek	2026-12-30	1,22%	18 766 000	19 066 000
Stadshypotek	2025-12-30	1,14%	18 768 000	19 068 000
Totala skulder på bokslutsdagen			56 302 000	57 202 000
Nästa års amortering			-900 000	-900 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-3 600 000	-3 600 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			51 802 000	52 702 000
Totala skulder på bokslutsdagen			56 302 000	57 202 000
Avgår kortfristig del			-19 368 000	-900 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			36 934 000	56 302 000

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	900 000	900 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	18 468 000	-
	19 368 000	900 000

Not 15 Övriga skulder

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Personalens källskatt	24 090	
Upplupna arbetsgivaravgifter	25 230	
Momsskuld	84 592	-
Påminnelsehantering HSB Norr	1 860	-
	135 772	-

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Lön	54 500	29 400
Sociala avgifter	17 124	8 250
Förutbetalda avgifter/hyror	371 416	308 961
Borevision	13 000	13 067
Föreningsvald revisor	-	3 900
El	56 119	98 807
Fjärrvärme	56 378	52 177
Renhållning	6 934	-
Snöröjning	55 674	50 025
	631 145	564 587

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	64 605 000	64 605 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	64 605 000	64 605 000

Eventalförpliktelser*Inga**Inga*

Underskrifter

Denna årsredovisning har signerats digitalt

Johan Börjesson

Samuel Forsman

Lars Hellbom

Lennart Reinholdt

Mattias Månsson

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

Folke Westerlund
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, liksom 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 Mariehöjd 4 i Umeå, org.nr. 769621-8283

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mariehöjd 4 i Umeå för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Mariehöjd 4 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 överträdelse 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

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Folke Westerlund
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Mariehöjd 4 i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHAN BÖRJESSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-06-10 kl. 11:28:59



SAMUEL FORSMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-10 kl. 12:05:16



LARS HELLBOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-11 kl. 07:30:01



MATTIAS MÅNSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-11 kl. 12:16:04



LENNART REINHOLDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-10 kl. 11:51:44



FOLKE WESTERLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-11 kl. 19:47:55



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-12 kl. 13:14:14



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Mariehöjd 4 i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FOLKE WESTERLUND

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-11 kl. 19:48:22



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-12 kl. 13:13:22

