



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Esplanaden i Umeå
794000-0958

2023-01-01 - 2023-12-31



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Esplanaden i Umeå, 794000-0958 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes 1965 på fastigheten Minnet 19 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Rådhusplanaden 16 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 m ²
Bostäder (bostadsrätt)	36	3 105
Lokaler (bostadsrätt)	5	649
Lokaler (hyresrätt)	4	629
		4 383

Föreningen har genom gemensamhetsföreningar tillgång till 43 parkeringsplatser, varav 34 avser garage inne.

Underhåll

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

Gjorda investeringar och underhåll

2016 Ventilationskanaler har rengjorts i 16A & 16B	2019 Renovering av balkonger
2016 Målning av golv vid tvättstugor	2020 Renovering ingång baksida, inkl delar av tak och uthyrningsrum
2016 Montering av ledstång vid trapp baksida	2020 Uppgradering av hissar och service
2016 Byte styrsystem fjärrvärme.	2020 Dragit om elslingor terasser
2016 Byte av belysning i allmänna utrymmen till LED	2021 Total renovering av affärslokal i Källare
2016 Nytt torkskåp 16A och 16B.	2021 Renovering och tillbyggnad baktrappa
2017 Justering av värme i alla lägenheter	2021 Installation av nytt ventilationsaggregat med tillhörande isolering
2017 Relining av alla stammar 16A och 16B	2021 Installation av ny grundbelysning affärslokal
2018 Installerat ett nytt elektroniskt passagesystem	2021 Renovering av toalett och duschrum gästrum
2018 Om/tillbyggnad cykelförråd	2022 Renovering nedre ingång källarplan
2018 Renoverat nedre delen av fasaden	2022 Nytt ytskickt terasser
2018 Byte av fönster vid butiker samt nya entréer	2022 Nytt tak över bakre entré

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder och investeringar:

- Nytt takskikt baktrappa källare
- Byte till ledbelysning i trappuppgångarna

Styrelsen uppdaterar årligen sin underhållsplan.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Värmeåtervinning
- Dränering fastighet

Gemensamhetsanläggningen

Under 2017 beslutade Lantmäteriet, Umeå kommun, om gemensamhetsanläggning för gemensamma funktioner för bostadsrättsföreningarna Minnet, Bågen och Esplanaden. Beslutet om bildning av gemensamhetsanläggningen vann laga kraft vid utgången av 2020. Starten av gemensamhetsanläggningen påbörjades 2021-01-01 och fick namnet Minnets samfällighetsförening. Samfälligheten verkar över dessa gemensamhetsanläggningar:

- GA:3 - Uppvärmning och tappvatten
- GA:4 - Innergården
- GA:5 - Transportvägar och kommunikation
- GA:6 - Uteparkeringar (delägar förvaltd)
- GA:7 - Soprummet

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 662 kr/m² bostadsrättsyta. Styrelsen beslöt i samband med fastställandet av budget för 2024 att höja årsavgifterna med 3% från och med 2024-01-01.

Årets avsättning till underhållsfond 121000 kr överensstämmer med budget.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 10% av ett prisbasbelopp/ år av lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

		<i>Mandattid</i>
Margareta Ling	ordförande	2024
Kennet Hedberg	vice ordförande	2024
Lena Hellander	sekreterare	2025
Uddo Bjuhr	ledamot	2025
Mona Westman	ledamot	2025
Marcus Nilsson	ledamot	2024
Lisa Markström	utsedd av HSB Norr	
Suppleanter		
Nils-Åke Westerlund		2024

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Margareta Ling, Kennet Hedberg och Marcus Nilsson samt Nils-Åke Westerlund.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 15 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Margareta Ling, Kennet Hedberg och Lena Hellander två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Ingela Wallrud, vald av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Maria Öhrling Andersson (sammankallande) samt Gunilla Hägglund Sjöström.

Studie och fritidsverksamhet

Styrelsen har under året anordnat grillmiddag och luciafika.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2023-06-12. På stämman deltog 30 medlemmar varav 19 röstberättigade. På stämman antogs HSB:S nya normalstadgar i första läsning.

Extra föreningsstämma

En extra föreningsstämma hålls 2023-10-10. 23 medlemmar deltog varav 15 röstberättigade. På extrastämman antogs de nya normalstadgarna vid andra läsning.

Väsentliga avtal

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

Vicevärd har under året varit Martin Sjöström.

HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Esplanaden äger 95 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 78167 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 906 kWh per andel. Utfallet blev 823 kWh per andel (757 kWh). HSB Vinds elpris 2023 var 92 öre/kWh exkl. energiskatt och moms. Priset baseras på gällande marknadspris (terminspris) samt budget. Miljöbelastningen av bostadsrättsföreningens del av HSB Vinds produktion av vindel var totalt 15,6 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 36567 kg CO₂e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 78167 kWh av er totala elförbrukning, resterande förbrukning betalar ni till Umeå energi. Vind-el räknas som ett klimatsmart val och kan jämföras med nordisk elmix CO₂e utsläpp som 2022 var 468 gr/kWh vilket då ska jämföras med HSB Vinds utsläpp på 0,2 gr/kWh, HSB Vinds vindkraftverk finns på Granberget i Robertsfors Kommun.

Under 2023 har en del av nedskrivningen från 2022 återförts då HSB Vind hämtat igen en del av den tidigare värdeminskningen.

Medlemsinformation

Under året har 2 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 63 (62), varav HSB Norr utgör en. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet 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	3 763	3 343	2 939	3 127	3 227
Resultat efter fin.poster i tkr	52	-532	-223	-767	-129
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	662	520	496	481	472
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	65	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	542	510	528	558	503
Energikostnad, kr/m2 totalyta	209	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	1 646	1 648	1 678	1 330	1 355
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	1 922	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	2,9	1,3	0,8	1	0,8
Räntekänslighet i %	3	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	92	113	207	133	107
Soliditet i %	48,9	48,9	50,7	54,5	57,3
Sparande, kr/m2 totalyta	191	123	55	-35	87

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 avgifter för juridiska åtgärder samt resekostnader i samband med förhandlingar om garaget.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 214 373 kr. Under året har föreningen amorterat 102 712 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 70 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	964 930	7 095 050	502 407	-369 606	-532 457
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-06-12				-532 457	532 457
lanspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-221 523	221 523	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			121 000	-121 000	
Årets resultat					52 097
Vid årets slut	964 930	7 095 050	401 884	-801 540	52 097

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	-801 540
Årets resultat	52 097
Totalt att disponera	-749 443

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **-749 443**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar 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	3 763 077	3 342 829
Övriga rörelseintäkter	3	32 950	26 628
		<u>3 796 027</u>	<u>3 369 457</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-2 376 443	-2 273 625
Underhåll	5	-221 523	-622 780
Övriga externa kostnader	6	-306 829	-186 072
Personalkostnader	7	-259 153	-204 195
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-457 085	-453 753
		<u>-3 621 033</u>	<u>-3 740 425</u>
Rörelseresultat		174 994	-370 968
Finansiella poster			
Resultat från värdepapper som är anläggningstillgång		47 595	-74 100
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	37 557	5 659
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-208 049	-93 048
		<u>-122 897</u>	<u>-161 489</u>
Resultat efter finansiella poster		52 097	-532 457
Resultat före skatt		52 097	-532 457
Årets resultat	11	<u>52 097</u>	<u>-532 457</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	12	13 075 788	13 532 873
		13 075 788	13 532 873
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	600 995	553 400
		600 995	553 400
Summa anläggningstillgångar		13 676 783	14 086 273
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 461	4 613
Aktuell skattefordran		11 587	14 107
Övriga fordringar	14	26 650	111 285
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	475 758	155 907
		519 456	285 912
<i>Kassa och bank</i>	16	1 589 897	1 288 721
Summa omsättningstillgångar		2 109 353	1 574 633
SUMMA TILLGÅNGAR		15 786 136	15 660 906

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

Inbetalda insatser		964 930	964 930
Upplåtelseavgift		7 095 050	7 095 050
Yttre underhållsfond	17	401 884	502 407
		<u>8 461 864</u>	<u>8 562 387</u>

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-801 540	-369 606
Årets resultat		52 097	-532 457
		<u>-749 443</u>	<u>-902 063</u>

Eget kapital vid räkenskapsårets slut**7 712 421** **7 660 324***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	18,22	3 913 061	4 845 973
Övriga långfristiga skulder		550	550
		<u>3 913 611</u>	<u>4 846 523</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	19	3 301 312	2 471 112
Leverantörsskulder		246 532	37 488
Övriga skulder	20	1 353	1 810
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	610 907	643 649
		<u>4 160 104</u>	<u>3 154 059</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**15 786 136** **15 660 906**

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	174 994	-370 968
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	457 085	453 753
Omklassificering av pågående arbete	-	246 451
	<u>632 079</u>	<u>329 236</u>
Erhållen ränta	37 557	5 659
Erlagd ränta	-209 901	-84 311
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	459 735	250 584
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-252 518	-131 140
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	196 671	135 016
Kassaflöde från den löpande verksamheten	403 888	254 460
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-138 558
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-138 558
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-102 712	-135 580
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-102 712	-135 580
Årets kassaflöde	301 176	-19 678
Likvida medel vid årets början	1 288 721	1 308 399
Likvida medel vid årets slut	1 589 897	1 288 721
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	1 589 897	1 288 721
	<u>1 589 897</u>	<u>1 288 721</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs och sker i snitt med 2,2% 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 omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Övriga tillgångar och skulder

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

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus 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 21,4 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.

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*	2 413 828	2 202 405
Hysesintäkter	1 244 181	1 056 482
Intäkter el	88 373	75 899
Intäkter bredband	72 000	72 000
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	4 989	2 899
Intäkter gemensamhetsutrymmen	19 344	23 144
	3 842 715	3 432 829
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-79 638	-90 000
	3 763 077	3 342 829

* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, årsavgifter lokaler, kall- och varmvatten, värme, bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Bonus, fakturerade kostnader mm	32 950	26 628
	32 950	26 628

Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	170 535	252 350
Gemensamhetsanläggning	226 798	463 064
Snöröjning och halkbekämpning	198 277	21 119
Reparationer	361 122	312 608
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	179 191	201 319
Uppvärmning	584 274	411 044
Vatten	152 240	153 692
Renhållning	13 501	
Förvaltningskostnader	185 543	167 337
Försäkring	59 420	56 682
Fastighetsskatt/avgift	153 754	147 234
Kommunikation och media		
Datakommunikation	34 198	64 860
Kabel-TV	57 590	18 316
Övriga driftskostnader	-	4 000
	2 376 443	2 273 625

Not 5 Periodisk underhåll

	2023	2022
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen, altan	5 312	419 388
Utfört underhåll installationer, service ventilation, mätsystem, armaturer	167 247	174 030
Utfört underhåll huskropp utvändigt	-	29 362
Utfört underhåll mark, väginvestering via minnets samfällighet	48 964	-
	221 523	622 780

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Garageplatser extern, förbrukningsmtrl mm	42 586	73 108
Telefon och porto mm	10 792	8 877
Resekostnader	8 226	-
Kundförlust (Intäkt hyreslokal)	180	60
Bank- och riskkostnader	69 764	17 426
Avgifter för juridiska åtgärder	143 868	45 631
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	3 446	4 571
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	27 967	36 399
	306 829	186 072

Not 7 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	154 440	117 684
Vicevärd	32 880	34 080
Bilersättningar	1 027	740
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	4 120	3 900
Pensionskostnader	200	200
Övriga personalkostnader	23 821	9 850
Sociala kostnader	42 665	36 503
Utbildning	-	1 238
	259 153	204 195

Medelantal anställda

-

-

Vicevärd har varit Martin Sjöström

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
457085/ Byggnader	457 085	453 753
	457 085	453 753

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter Collector	36 714	5 109
Övriga ränteintäkter	843	550
	37 557	5 659

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	207 611	93 048
Övriga finansiella kostnader	438	-
	208 049	93 048

Not 11 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	52 097	-532 457
Reservering till yttre underhållsfond	-121 000	-118 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	221 523	622 779
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	152 620	-27 678

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

Not 12 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	20 852 106	20 435 906
-Årets anskaffning, skärmtak	-	149 699
-Årets anskaffning, ombyggnad lokal	-	266 501
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	20 852 106	20 852 106
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-7 738 649	-7 284 896
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-457 085	-453 753
Summa ackumulerade avskrivningar	-8 195 734	-7 738 649
Bokfört värde byggnader	12 656 372	13 113 457
Bokfört värde mark	419 416	419 416
Summa bokfört värde byggnader och mark	13 075 788	13 532 873
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1965):	40 200 000	40 200 000
Taxeringsvärde mark:	24 055 000	24 055 000

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Andel i HSB Norr	500	500
Andel i HSB Vind Umeå	600 495	552 900
	600 995	553 400

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	-	88 315
Skattekonto	4 557	3 995
Momsfordran	22 093	18 975
	26 650	111 285

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	65 799	59 420
Förutbetalda kostnader	321 586	20 588
Elintäkt innergård, motorvärmare	88 373	75 899
	475 758	155 907

Not 16 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Collector Bank	13 534	13 141
Nordea	1 576 363	1 275 580
	1 589 897	1 288 721

Not 17 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	502 407	920 837
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	121 000	118 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-221 523	-536 430
Fondbehållning vid årets slut	401 884	502 407

Not 18 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek 792702	2025-12-01	3,9	2 214 868	2 226 000
Swedbank 2953297377	2026-01-23	0,83	1 767 105	1 824 885
Stadshypotek 623202	2024-10-30	0,92	864 000	873 000
Stadshypotek 828005	2024-06-28	4,0360	2 368 400	2 393 200
Totala skulder på bokslutsdagen			7 214 373	7 317 085
Nästa års amortering			-102 712	-102 712
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-410 848	-410 848
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			6 700 813	6 803 525
Totala skulder på bokslutsdagen			7 214 373	7 317 085
Avgår kortfristig del			-3 301 312	-2 471 112
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			3 913 061	4 845 973

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	102 712	102 712
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	3 198 600	2 368 400
	3 301 312	2 471 112

Not 20 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	823	923
Upplupna arbetsgivaravgifter	861	887
Övriga kortfristiga skulder	-331	-
	1 353	1 810

Not 21 Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntor	11 044	12 896
Förutbetalda avgifter/hyror	371 622	346 808
Borevision	13 601	10 001
El	32 775	80 706
Fjärrvärme	85 920	-
Vatten	32 036	-
Snöröjning	63 909	-
Övrigt, avräkning minnets samfällighet	-	193 238
	610 907	643 649

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	8 576 200	8 576 200
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	8 576 200	8 576 200

*Eventalförpliktelser**Inga**Inga***Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**

Under vintern 2023 beslutade en extra föreningsstämma att brf Esplanaden ska acceptera att gå in i de båda gemensamhetsanläggningar som 2019 bildades för garaget, som tidigare ägts av Blå aveny. Föreningen är därmed nu delägare till garaget. För detta betalade brf Esplanaden en inlösen på 4 387 740 kr + ränta för tiden efter att gemensamhetsanläggningen bildades. Inlösenbeloppet finansierades med ett nytt lån. Föreningen för en dialog om hyror samt underhåll som utförts i garaget efter att gemensamhetsanläggningen bilades 2019.

Underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad

Margareta Ling

Kennet Hedberg

Lena Hellander

Uddo Bjuhr

Mona Westman

Marcus Nilsson

Lisa Markström

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

Ingela Wallrud

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 amortereringar 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 Esplanaden i Umeå, org.nr. 794000-0958

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Esplanaden 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 Esplanaden 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ingela Wallrud
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

MARGARETA LING

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 13:11:39



MARCUS NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 13:27:04



LISA MARKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 14:53:58



BO STURE KENNET HEDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 14:08:00



LENA HELLANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 14:43:14



UDDO BJUHR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 13:25:56



MONA WESTMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 14:26:56



INGELA WALLRUD

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 18:14:34



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 18:30:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

INGELA WALLRUD

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 18:10:54



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 18:30:33

