



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Hagen i Umeå

769633-3728

2023-01-01 - 2023-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Hagen i Umeå, 769633-3728 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 1958 på fastigheten Umeå Vreten 18 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Hagmarksvägen 36, 38 och 40. Säte är Umeå kommun. Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2016-11-24.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1 229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
Lägenheter (bostadsrätt)	29	1 756
Lägenheter (hyresrätt)	5	179
Bostäder	34	1 935
Lokal, förskola (hyresrätt)	1	297
P-platser	29	

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

Gjorda underhåll och investeringar

- 2017 Standardhöjande åtgärder kök och golv
- 2022 Renovering av balkonger (pågående)
- 2022 Byte av vindsfönster som var i behov av underhåll
- 2023 Renovering av balkonger

Ekonomi

Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat att höja årsavgifterna med 38,5% fr o m 2024-01-01. Årsavgifterna uppgick under året 2023 till i genomsnitt 723 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen slutfört renovering av balkonger, genomfört renovering av badrum samt åtgärdat fuktskada i lägenhet.

Badrumsrenoveringen förväntas vara slutförd under 2024 och förväntas uppgå till cirka 6 500 000 kr. Åtgärden finansieras delvis med egna likvida och ett lån på 2 000 0000 kr tagits upp under året.

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes 2023-09-06 och då konstaterades att:

- Taket behöver renoveras i närtid.

De närmaste åren planerar styrelsen för större åtgärd:

- Slutföra renovering av badrum
- Renovering av tak
- Modernisera skyddsrummet

Styrelsen uppdaterar årligen sin underhållsplan.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Anna Rosberg	ordförande
Agneta Edlund	vice ordförande
Sofia Andersson	sekreterare
Charlotte Vennberg Drugge	ledamot
Signe Forssén	ledamot

Suppleanter

Niklas Bejegård

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Anna Rosberg samt Sofia Andersson och suppleant Niklas Bejegård

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Anna Rosberg, Agneta Edlund och Sofia Andersson, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit BoRevision AB.

Valberedning

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07. På stämman deltog 10 medlemmar. Inga motioner hade inkommit.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Kabel-TV	Tele2
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Umeå energi
Fjärrvärme	Umeå energi
Datakommunikation	Umenet

Medlemsinformation

Under året har 6 lägenhetsöverlåtelser skett. Föreningen hade vid årets slut 40 (37) medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet kan överstiga 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	2 169	1 762	1 697	1 661	1 630
Resultat efter fin.poster i tkr	-656	-1 478	-935	-697	-931
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	747	516	454	421	406
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	59				
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	635	645	443	429	478
Energikostnad, kr/m2 totalyta	227				
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	12 441	11 705	11 866	11 872	12 022
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	15 813				
Genomsnittlig ränta lån i %	1,4	1,4	1,4	1,4	1,6
Räntekänslighet i %	22,1				
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	71	6	82	69	31
Soliditet i %	56,2	58,1	55,3	52,9	53,1
Sparande, kr/m2 totalyta	156	-73	78	126	10

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.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 27 767 275 kr. Under året har föreningen amorterat 358 460 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 78 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	40 467 000	2 150 000	12 772	-3 869 240	-1 478 247
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-06-07				-1 478 248	1 478 247
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-14 187	14 187	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			160 000	-160 000	
Årets resultat					-655 899
Vid årets slut	40 467 000	2 150 000	158 585	-5 493 301	-655 899

Kommentarer till årets förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslutet 2023. Detta beror framför allt på grund av höga avskrivningar. Avskrivningar påverkar inte förenigens likviditet. Kassaflödesanalysen visar ett negativt kassaflöde vilket främst beror på höga investeringskostnader. Styrelsen har beslutat höja årsavgifterna med 38,5% från och med 2024 och framtida ekonomiska åtaganden så som drift- och räntekostnader förväntas finansieras med årliga avgiftshöjningar. Större investeringar förväntas finansieras med banklån.

Resultatdisposition

	Belopp
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	-5 493 301
Årets resultat	-655 899
Totalt att disponera	-6 149 200

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	-6 149 200
--------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 169 079	1 762 029
Övriga rörelseintäkter	3	39 339	39 588
		<u>2 208 418</u>	<u>1 801 617</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-1 416 292	-1 440 002
Underhåll	5	-14 187	-329 626
Övriga externa kostnader	6	-17 665	-108 636
Personalkostnader	7	-55 591	-54 644
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-990 934	-984 614
		<u>-2 494 669</u>	<u>-2 917 522</u>
Rörelseresultat		-286 251	-1 115 905
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	73	457
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-369 721	-362 798
		<u>-369 648</u>	<u>-362 341</u>
Resultat efter finansiella poster		-655 899	-1 478 246
Resultat före skatt		-655 899	-1 478 246
Årets resultat	11	<u>-655 899</u>	<u>-1 478 247</u>

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
-------------	-----	------------	------------

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	12	57 313 808	57 780 570
Inventarier	14	19 571	38 118
Pågående nyanläggningar och förskott	13	6 391 330	340 625
		<u>63 724 709</u>	<u>58 159 313</u>

Summa anläggningstillgångar

63 724 709 **58 159 313**

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Avräkning HSB Norr ek för		1 359 902	5 956 862
Kundfordringar		4 701	181
Övriga fordringar	15	505	576
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	22 377	11 403
		<u>1 387 485</u>	<u>5 969 022</u>

Kassa och bank

17 63 257 64 507

Summa omsättningstillgångar

1 450 742 **6 033 529**

SUMMA TILLGÅNGAR

65 175 451 **64 192 842**

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		40 467 000	40 467 000
Upplåtelseavgift		2 150 000	2 150 000
Yttre underhållsfond	18	158 585	12 772
		<u>42 775 585</u>	<u>42 629 772</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 493 301	-3 869 240
Årets resultat		-655 899	-1 478 247
		<u>-6 149 200</u>	<u>-5 347 487</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		36 626 385	37 282 285
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12, 19, 23	19 664 095	25 767 275
Övriga långfristiga skulder	21	-500	-500
		<u>19 663 595</u>	<u>25 766 775</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	20	8 103 180	358 460
Leverantörsskulder		292 786	91 416
Aktuell skatteskuld		142 984	140 194
Övriga skulder	21	840	106 114
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	345 681	447 598
		<u>8 885 471</u>	<u>1 143 782</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 175 451	64 192 842

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	-286 251	-1 115 906
Justeringsposter för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	990 934	984 614
	704 683	-131 292
Erhållen ränta	73	457
Erlagd ränta	-356 979	-355 301
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	347 777	-486 136
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-15 425	5 823
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-15 773	190 832
Kassaflöde från den löpande verksamheten	316 579	-289 481
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-6 556 330	-330 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 556 330	-330 000
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 000 000	
Amortering av låneskulder	-358 460	-358 460
Utbetalning av skuld		-2 623 170
Depositioner		-500
Upplåten lägenhet		2 075 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 641 540	-907 130
Årets kassaflöde	-4 598 211	-1 526 611
Likvida medel vid årets början	6 021 370	7 547 980
Likvida medel vid årets slut	1 423 159	6 021 369
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	63 257	64 507
Avräkning HSB Norr ek för	1 359 902	5 956 862
	1 423 159	6 021 369

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

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.

Fastigheten förvärvades via ett bolag, en sk bolagspaketering under 2017. Förvärvet är redovisat i enlighet med Redu 9. Vid förvärvet uppstod en temporär skillnad uppgående till ca 54,7 mkr mellan fastighetens skattemässiga och redovisningsmässiga värde. Den tillhörande uppskjutna skatteskulden redovisas inte i balansräkningen med motiveringen att bostadsrättsföreningen inte har för avsikt att avyttra fastigheten. Vid en eventuell försäljning av fastigheten till ett belopp överstigande det skattemässiga värdet ska det överskjutande beloppet beskattas.

Avskrivningar på byggnader och markanläggningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 2,3% 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 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 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
* Avgifter	1 255 920	873 333
Hysesintäkter	820 778	805 386
Intäkter el	9 620	9 840
Intäkter kabel-tv	56 166	55 917
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	15 543	6 501
Intäkter fastighetsskatt	11 052	11 052
	2 169 079	1 762 029
<i>Avgår</i>		
	2 169 079	1 762 029

* I årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Hyrestillägg	39 339	39 588
	39 339	39 588

Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	116 883	109 065
Snöröjning och halkbekämpning	196 562	141 987
Reparationer	298 696	442 465
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	83 017	118 470
Uppvärmning	289 307	246 591
Vatten	133 264	128 528
Renhållning	45 195	33 463
Förvaltningskostnader	105 674	92 416
Försäkring	36 642	23 316
Fastighetsskatt/avgift	72 647	68 878
Kommunikation och media		
Kabel-TV	38 405	34 823
	1 416 292	1 440 002

Not 5 Periodiskt underhåll

	2023	2022
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	14 187	9 271
Utfört underhåll huskropp utvändigt		320 355
	14 187	329 626

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsmaterial		3 090
Kreditupplysning	1 600	1 200
Kundförluster	60	1 200
Inkasso, självrisker mm	14 760	70 895
Bolagsverket		21 000
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap Bostadsrätterna	1 245	11 251
	17 665	108 636

Not 7 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	42 300	41 580
Sociala kostnader	13 291	13 064
	55 591	54 644

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	972 387	966 067
Inventarier	18 547	18 547
	990 934	984 614

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	73	457
	73	457

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	368 409	361 968
Övriga finansiella kostnader	1 312	830
	369 721	362 798

Not 11 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	-655 899	-1 478 247
Reservering till yttre underhållsfond	-160 000	-160 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	14 187	329 626
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	-801 712	-1 308 621

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	42 618 863	42 618 863
-Årets anskaffningar - balkonger	505 625	
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	43 124 488	42 618 863
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-5 584 840	-4 618 774
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-972 387	-966 067
Summa ackumulerade avskrivningar	-6 557 227	-5 584 841
Bokfört värde byggnader	36 567 261	37 034 022
Bokfört värde mark	20 746 547	20 746 547
Summa bokfört värde byggnader och mark	57 313 808	57 780 569
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1960):	24 265 000	24 265 000
Taxeringsvärde mark:	11 156 000	11 156 000

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	340 625	10 625
Pågående balkongbyte	165 000	330 000
Pågående badrumsrenovering	6 391 330	
Omklassificeringar	-505 625	
Redovisat värde vid årets slut	6 391 330	340 625

Not 14 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	93 638	93 638
	93 638	93 638
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-55 520	-36 972
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-18 547	-18 547
	-74 067	-55 519
Redovisat värde vid årets slut	19 571	38 119

Not 15 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	505	576
	505	576

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	6 968	1 810
Kabel-tv	10 089	9 593
Övriga förutbetalda kostnader	5 320	-
	22 377	11 403

Not 17 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto	63 257	64 507
	63 257	64 507

Not 18 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	12 772	182 398
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	160 000	160 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-14 187	-329 626
Fondbehållning vid årets slut	158 585	12 772

Not 19 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek 525192	2027-03-01	1,76	10 442 135	10 554 115
Stadshypotek 747314	2024-03-01	1,29	7 788 240	7 871 760
Stadshypotek 636264	2025-03-01	0,91	7 536 900	7 699 860
Stadshypotek 850694	2028-10-30	4,30	2 000 000	-
Totala skulder på bokslutsdagen			27 767 275	26 125 735
Nästa års amortering			-398 460	-358 460
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 593 840	-1 433 840
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			25 774 975	24 333 435
Totala skulder på bokslutsdagen			27 767 275	26 125 735
Avgår kortfristig del			-8 103 180	-358 460
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			19 664 095	25 767 275

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	398 460	358 460
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	7 704 720	-
	8 103 180	358 460

Not 21 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga skulder	840	106 114
Övriga långfristiga skulder	-500	-500
	340	105 614

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntor	27 705	14 963
Förutbetalda avgifter/hyror	155 849	265 559
Borevision	14 875	13 900
El	8 671	35 696
Fjärrvärme	45 538	31 625
Vatten	27 446	33 975
Renhållning	11 887	-
Snörenhållning	40 019	43 301
Övrigt	13 691	8 580
	345 681	447 599

Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	30 303 400	27 950 000

Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut

30 303 400 27 950 000

Eventalförpliktelser

Inga Inga

Underskrifter

Umeå Denna årsredovisning är digitalt signerad det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Anna Rosberg

Agneta Edlund

Sofia Andersson

Charlotte Vennberg Drugge

Signe Forssén

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

BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Arsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkning

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

Balansräkningen

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

Noter

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

Personalkostnader

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

Anläggningstillgångar

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

Avskrivningar

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

Omsättningstillgångar

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Yttre underhållsfond

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

Inre underhållsfond

Avsättningen till inre underhållsfonden styrs av andelen. Styrelsen fattar beslut om avsättning till inre fond ska fortgå eller avslutas. Fondbehållningen i årsredovisningen visar behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavande.

Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Revisionsberättelse

Revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Hagen i Umeå, org.nr. 769633-3728

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hagen i Umeå för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hagen i Umeå för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

ANNA ROSBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-06-11 kl. 22:17:43



AGNETA EDLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-11 kl. 21:41:24



SOFIA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-11 kl. 20:50:29



SIGNE FORSSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-11 kl. 21:40:33



CHARLOTTE VENNBERG DRUGGE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-11 kl. 16:43:13



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-17 kl. 11:34:14



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-06-17 kl. 11:33:48

