



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Esplanaden i Umeå
794000-0958

2022-01-01 - 2022-12-31



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Esplanaden i Umeå, 794000-0958 får härmed avge årsredovisning för 2022.

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 Rådhusplan 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 m2
Bostäder (bostadsrätt)	36	3 105
Lokaler (bostadsrätt)	5	649
Lokaler (hyresrätt)	4	687
		4 441

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 Byte styrsystem fjärrvärme.	2020 Uppgradering av hissar och service
2016 Byte av belysning i allmänna utrymmen till LED	2020 Dragit om elslingor terasser
2016 Nytt torkskåp 16A och 16B.	2021 Renovering och tillbyggnad baktrappa
2016 Montering av ledstång vid trapp baksida	2021 Installation av nytt ventilationsaggregat med tillhörande isolering
2017 Relining av alla stammar 16A och 16B	2021 Installation av ny grundbelysning affärslokal
2017 Justering av värme i alla lägenheter	2021 Renovering av toalett och duschrum gästrum
2018 Renoverat nedre delen av fasaden	2021 Total renovering av affärslokal i Källare
2018 Byte av fönster vid butiker samt nya entréer	
2018 Installerat ett nytt elektroniskt passagesystem	
2018 Om/tillbyggnad cykelförråd	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder och investeringar:

- Nytt ytskikt terasser
- Nytt tak över bakre entré
- Renovering nedre ingång källarplan

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes senast 15 september 2022.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Fasadrenovering
- Dränering fastighet

Gemensamhetsanläggningen

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

Garaget

Vi har begärt provningstillstånd för att enbart ha en förvaltning av garaget.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 520 kr/m² bostadslägenhetsyta. Styrelsen beslöt i samband med fastställandet av budget för 2023 att höja årsavgifterna med 10% från och med 2023-01-01.

Årets avsättning till underhållsfond 118000 kr överensstämmer med budget.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 4 860 kr/år av lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

		<i>Mandattid</i>
Jan-Olov Blom	ordförande	2023
Margareta Ling	vice ordförande	2024
Lena Hellander	sekreterare	2023
Kenneth Hedberg	ledamot	2024
Mattias Liljeblad	ledamot	2023
Lisa Markström	utsedd av HSB Norr	
Suppleanter		
Nils Åke Westerlund		2024
Helene Berglund		2023

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Jan-Olov Blom, Margareta Ling och Mattias Liljeblad samt Helene Berglund.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Jan-Olov Blom, Margareta Ling och Lena Hellander två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Ingela Wallrud med Harald Johansson som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

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

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Jan-Olov Blom samt Margareta Ling som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2022-06-13. På stämman deltog 27 medlemmar. En motion inkom angående att installera laddningsplatser i garaget. Stämman beslutade att inte bifalla förslaget pga oklart läge för ägande av garaget.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Com Hem
Kabel-TV	Com Hem
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 71 925 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 906 kWh per andel. Utfallet blev 757 kWh per andel (823 kWh). HSB Vinds elpris under 2022 var 56 öre/kWh exkl. energiskatt och moms för januari-juni och 92 öre/kWh exkl. energiskatt och moms under juli-december. Priset baseras på gällande marknadspris (terminspris) och budget. Miljöbelastningen av bostadsrättsföreningens del av HSB Vinds produktion av vindel var totalt 14,4 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 26 742 kg CO₂e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 71 925 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 2021 var 372 gr/kWh vilket då ska jämföras med HSB Vinds utsläpp på 0,2 gr/kWh, HSB Vinds vindkraftverk finns på Granberget i Robertsfors Kommun.

Andelarna i HSB Vind har under 2022 skrivits ned med 780 kr/andel efter värdering i bolaget samt med tanke på omvärldsläget.

Medlemsinformation

Under året har 1 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 62 (61), 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

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning i tkr	3 343	2 939	3 127	3 227	3 115
Resultat efter fin.poster i tkr	-532	-223	-767	-129	417
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	520	496	481	472	463
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	510	528	558	503	413
Låneskuld, kr/m2 totalyta	1 648	1 678	1 330	1 355	1 175
Genomsnittlig ränta lån i %	1,26	0,79	1,00	0,81	0,70
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	113	207	133	107	75
Soliditet i %*	48,9	50,7	54,5	57,3	60,4
Sparande, kr/m2 totalyta**	123	55	-35	87	189

* Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

** Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 317 085 kr. Under året har föreningen amorterat 135 580kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 54 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	964 930	7 095 050	920 837	-565 487	-222 548
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2021-06-14				-222 549	222 548
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-622 780	622 780	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			118 000	-118 000	
Årets resultat					-532 457
Vid årets slut	964 930	7 095 050	416 057	-283 256	-532 457

Resultatdisposition

	Belopp
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	-369 606
Årets resultat	-532 457
Totalt att disponera	-902 063

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **-902 063**

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>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	2	3 342 829	2 937 620
Övriga rörelseintäkter	3	26 628	251 156
		<u>3 369 457</u>	<u>3 188 776</u>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Drift	4	-2 273 625	-2 345 174
Underhåll	5	-622 780	-26 475
Övriga externa kostnader	6	-186 072	-350 786
Personalkostnader	7	-204 195	-195 942
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-453 753	-440 017
		<u>-3 740 425</u>	<u>-3 358 394</u>
Rörelseresultat		-370 968	-169 618
<i>Finansiella poster</i>			
Resultat från värdepapper som är anläggningstillgång		-74 100	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	5 659	69
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-93 048	-52 999
		<u>-161 489</u>	<u>-52 930</u>
Resultat efter finansiella poster		-532 457	-222 548
Resultat före skatt		-532 457	-222 548
Årets resultat	11	-532 457	-222 548

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	13 532 873	13 570 426
Pågående nyanläggningar och förskott	13	-	524 094
		<u>13 532 873</u>	<u>14 094 520</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	553 400	627 500
		<u>553 400</u>	<u>627 500</u>
Summa anläggningstillgångar		14 086 273	14 722 020
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 613	4 114
Aktuell skattefordran		14 107	1 007
Övriga fordringar	15	111 285	3 972
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	155 907	127 711
		<u>285 912</u>	<u>136 804</u>
<i>Kassa och bank</i>	17	1 288 721	1 308 399
Summa omsättningstillgångar		1 574 633	1 445 203
SUMMA TILLGÅNGAR		15 660 906	16 167 223

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

Inbetalda insatser		964 930	964 930
Upplåtelseavgift		7 095 050	7 095 050
Yttre underhållsfond	18	502 407	920 837
		<u>8 562 387</u>	<u>8 980 817</u>

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-369 606	-565 487
Årets resultat		-532 457	-222 548
		<u>-902 063</u>	<u>-788 035</u>

Eget kapital vid räkenskapsårets slut**7 660 324 8 192 782*****Långfristiga skulder***

Skulder till kreditinstitut	19,23	4 845 973	2 697 885
Övriga långfristiga skulder		550	550
		<u>4 846 523</u>	<u>2 698 435</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	20	2 471 112	4 754 780
Leverantörsskulder		37 488	132 983
Övriga skulder	21	1 810	7 979
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	643 648	380 264
		<u>3 154 058</u>	<u>5 276 006</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**15 660 905 16 167 223**

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).

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 1,9% på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Finansiella tillgångar och skulder

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

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

Övriga tillgångar och skulder

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

Intäktsredovisning

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

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 519 kr/lgh för 2022, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Föreningen har sedan tidigare år inget skattemässigt underskott.

Yttre underhållsfond

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Avgifter	2 202 405	2 073 812
Hysesintäkter	1 056 482	851 880
Intäkter el	75 899	-
Intäkter bredband	72 000	74 400
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	2 899	11 415
Intäkter gemensamhetsutrymmen	23 144	10 527
	3 432 829	3 022 034
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-90 000	-84 414
	3 342 829	2 937 620

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Bonus, fakturerade kostnader mm	26 628	195 738
Försäkringsersättningar	-	55 418
	26 628	251 156

Not 4 Drift

	2022	2021
Fastighetsskötsel	252 350	217 933
Gemensamhetsanläggning	463 064	216 989
Snöröjning och halkbekämpning	21 119	33 500
Reparationer	312 608	425 100
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	201 319	195 178
Uppvärmning	411 044	611 879
Vatten	153 692	156 148
Förvaltningskostnader	167 337	158 123
Försäkring	56 682	50 767
Fastighetsskatt/avgift	147 234	154 334
Kommunikation och media		
Datakommunikation	64 860	56 322
Kabel-TV	18 316	26 844
Övriga driftskostnader	4 000	42 057
	2 273 625	2 345 174

Not 5 Periodisk underhåll

	2022	2021
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen, Ombyggnad källarlokal	419 388	3 000
Utfört underhåll installationer, service ventilation	17 403	-
Utfört underhåll huskropp utvändigt, lagning balkonger, takterass	185 989	23 475
	622 780	26 475

Not 6 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Garageplatser extern, förbrukningsmtrl mm	73 108	226 939
Telefon och porto mm	8 877	10 513
Kundförlust (Intäkt hyreslokal)	60	60
Bank- och riskkostnader	17 426	42 374
Avgifter för juridiska åtgärder	45 631	45 444
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	4 571	9 155
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	36 399	16 301
	186 072	350 786

Not 7 Personalkostnader

	2022	2021
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	117 684	112 265
Vicevärd	34 080	35 560
Bilersättningar	740	-
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 900	3 900
Löner och övriga ersättningar		4 000
Pensionskostnader	200	200
Övriga personalkostnader	9 850	8 480
Sociala kostnader	36 503	31 537
Utbildning	1 238	-
	204 195	195 942

Medelantal anställda

-

-

Vicevärd har varit Martin Sjöström

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Byggnader	453 753	440 017
	453 753	440 017

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter Collector	5 109	69
Övriga ränteintäkter	550	
	5 659	69

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	93 048	52 999
	93 048	52 999

Not 11 Årets resultat

	2022	2021
Årets resultat	-532 457	-222 548
Reservering till yttre underhållsfond	-118 000	-358 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	622 779	26 475
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	-27 678	-554 073

Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens underhållsplan.

Not 12 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	20 435 906	20 435 906
-Årets anskaffning, skärmtak	149 699	-
-Årets anskaffning, ombyggnad lokal	266 501	
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	20 852 106	20 435 906
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-7 284 896	-6 844 879
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-453 753	-440 017
Summa ackumulerade avskrivningar	-7 738 649	-7 284 896
Bokfört värde byggnader	13 113 457	13 151 010
Bokfört värde mark	419 416	419 416
Summa bokfört värde byggnader och mark	13 532 873	13 570 426
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1965):	40 200 000	33 400 000
Taxeringsvärde mark:	24 055 000	23 581 000

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	524 094	
Investering: skärmtak, lokal	239 758	524 094
Aktivering, skärmtak och ombyggnad källarlokal	-401 275	-
Omklassificering	-362 577	
Redovisat värde vid årets slut	-	524 094

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Andel i HSB Norr	500	500
Andel i HSB Vind Umeå	552 900	627 000
	553 400	627 500

Not 15 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	88 315	
Skattekonto	3 995	3 972
Momsfordran	18 975	-
	111 285	3 972

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	59 420	56 682
Förutbetalda kostnader	20 588	71 029
Elintäkt innergård, motorvärmare	75 899	-
	155 907	127 711

Not 17 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Collector Bank	13 141	13 045
Nordea	1 275 580	1 295 354
	1 288 721	1 308 399

Not 18 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Fondbehållning vid årets början	920 837	589 312
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	118 000	358 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-622 780	-26 475
Fondbehållning vid årets slut	416 057	920 837

Not 19 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek 792702	2025-12-01	3,9	2 226 000	1 570 000
Swedbank 2953297377	2026-01-23	0,83	1 824 885	1 882 665
Stadshypotek 623202	2024-10-30	0,92	873 000	882 000
Stadshypotek 707620	2023-06-29	3,101	2 393 200	2 418 000
Stadshypotek 734954	2022-12-20	0,55	-	700 000
Totala skulder på bokslutsdagen			7 317 085	7 452 665
Nästa års amortering			-102 712	-145 580
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-410 848	-582 320
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			6 803 525	6 724 765
Totala skulder på bokslutsdagen			7 317 085	7 452 665
Avgår kortfristig del			-2 471 112	-4 754 780
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			4 845 973	2 697 885

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	102 712	145 580
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	2 368 400	4 609 200
	2 471 112	4 754 780

Not 21 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Personalens källskatt	923	888
Upplupna arbetsgivaravgifter	887	824
Övriga kortfristiga skulder	-	6 267
	1 810	7 979

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntor	12 896	4 159
Förutbetalda avgifter/hyror	346 808	225 564
Borevision	10 000	10 000
El	80 706	50 361
Vatten	-	29 758
Övrigt, avräkning minnets samfällighet	193 238	60 422
	643 648	380 264

Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	<u>8 576 200</u>	<u>8 576 200</u>
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	8 576 200	8 576 200
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad

Jan-Olov Blom

Mattias Liljeblad

Lena Hellander

Kenneth Hedberg

Margareta Ling

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 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 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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Esplanaden i Umeå för räkenskapsåret 2022 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ingela Wallrud
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB brf Esplanaden i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAN-OLOV BLOM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-23 kl. 17:15:30



MATHIAS LILJEBLAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-23 kl. 19:32:51



MARGARETA LING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-23 kl. 17:59:50



LISA MARKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-23 kl. 18:17:39



BO STURE KENNET HEDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-23 kl. 21:15:29



LENA HELLANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-23 kl. 22:04:09



INGELA WALLRUD

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 09:32:43



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 11:35:44



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 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: 2023-05-24 kl. 09:31:06



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-24 kl. 11:35:33



HSB – där möjligheterna bor