



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Mariehöjd 6 i Umeå
769610-2826

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Mariehöjd 6 i Umeå, 769610-2826 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus är på fastigheten Skärvstenen 7 och 4 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Säte är Umeå kommun. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har 45 garageplatser i en garagebyggnad som ligger på fastigheterna Skärvstenen 5 och 6. Garagebyggnaden kommer att nyttjas av flera fastigheter inom kvarteret. En gemensamhetsanläggning kommer att bildas när övriga fastigheter är färdigbyggda

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
Bostadsrätter	82	4 995,5
Bostäder	82	4 995,5
Garageplatser	41	
Garageplatser laddplats	4	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen upprättar en underhållsplan i början på 2024. Inga större underhåll eller investeringar planeras de närmsta åren.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 807 kr/m2. bostadslägenhetsyta. Den för 2024 upprättade budgeten visar ett höjningsbehov och styrelsen har beslutat om höjda årsavgifter med 15 % från 2024-01-01.

Årets avsättning till underhållsfond 260000 kr överensstämmer med ekonomiska planen. Styrelsen uppdaterar årligen sin underhållsplan.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 10 % av PBB av lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Simon Blomberg	ordförande
Tobias Estefors	sekreterare
Victor Zamanian	ledamot
Mari Weidenstolpe	ledamot
Erik Bergström	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Simon Blomberg, Tobias Estefors, Victor Zamanian samt Mari Weidenstolpe

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Simon Blomberg, Tobias Estefors, Victor Zamanian och Mari Weidenstolpe, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Georg Fors, vald av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Tania Gamboa Arias (sammankallande) och Katarina Stenman .

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representant i HSB Norrs distriktsstämma har varit Simon Blomberg.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-28. Vid stämman deltog 12 medlemmar. Inga inkomna motioner. Stämman har godkänt slutredovisning av produktionen. har också fattat beslut ett av två att anta nya stadgar.

Väsentliga avtal

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

Medlemsinformation

Under året har 9 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 92 medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet kan överstiga antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	4 611	1 866			
Resultat efter fin.poster i tkr	-2 472	-322			
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	807	663			
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	89				
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	416	223			
Energikostnad, kr/m2 totalyta	145				
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	12 468	12 530			
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	12 468				
Genomsnittlig ränta lån i %	4	4			
Räntekänslighet i %	16,6				
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	104	52			
Soliditet i %	71	70			
Sparande, kr/m2 totalyta	-6	58			

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. 2022 års nyckeltal avser endast del av året. Inflyttning skedde under maj - september.

- **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 62 282 285 kr. Under året har föreningen amorterat 313 372 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 199 år.

Kommentarer till Årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslutet 2023. Detta beror på bokföringsmässiga kostnader som avskrivningar som är höga på grund av föreningens ålder. Även räntekostnaderna är höga då föreningen inte hunnit amortera mer än drygt ett år. Föreningen redovisar ett positivt kassaflöde för året. Det redovisade underskottet kommer inte påverka föreningens möjligheter att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	132 381 000	132 381 000	260 000	-260 000	-322 373
Årets förändring	132 381 000	26 499 000			
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				-322 373	322 373
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut					
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			260 000	-260 000	
Årets resultat					-2 471 792
Vid årets slut	264 762 000	158 880 000	520 000	-842 373	-2 471 792

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	-842 373
Årets resultat	-2 471 792
Totalt att disponera	-3 314 165

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **-3 314 165**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalys 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	4 610 594	1 866 156
Övriga rörelseintäkter	3	5 536	2 980
		<u>4 616 130</u>	<u>1 869 136</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-2 077 798	-1 113 729
Övriga externa kostnader	5	-3 644	-4 555
Personalkostnader	6	-101 614	-
Avskrivningar	7	-2 440 330	-610 082
		<u>-4 623 385</u>	<u>-1 728 366</u>
Rörelseresultat		-7 255	140 770
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	3 248	3 881
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-2 467 785	-467 024
		<u>-2 464 537</u>	<u>-463 143</u>
Resultat efter finansiella poster		-2 471 792	-322 373
Resultat före skatt		-2 471 792	-322 373
Årets resultat	10	-2 471 792	-322 373

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	11,20	218 103 588	220 543 918
		218 103 588	220 543 918
Summa anläggningstillgångar		218 103 588	220 543 918
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 491	20 382
Avräkning HSB Norr ek för		1 284 718	729 284
Övriga fordringar	13	3 107	3 540 712
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	130 056	72 354
		1 425 372	4 362 732
Summa omsättningstillgångar		1 425 372	4 362 732
SUMMA TILLGÅNGAR		219 528 960	224 906 650

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

Inbetalda insatser		132 381 000	132 381 000
Upplåtelseavgift		26 499 000	26 499 000
Yttre underhållsfond	15	520 000	260 000
		<u>159 400 000</u>	<u>159 140 000</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-842 373	-260 000
Årets resultat		-2 471 792	-322 373
		<u>-3 314 165</u>	<u>-582 373</u>

Summa eget kapital**156 085 835** **158 557 627***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	20 16	15 120 099	15 276 785
		<u>15 120 099</u>	<u>15 276 785</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	17	47 162 186	47 318 872
Leverantörsskulder		146 614	114 266
Aktuell skatteskuld		207 040	286 240
Övriga skulder	18	94 384	2 850 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	712 802	502 060
		<u>48 323 026</u>	<u>51 072 238</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**219 528 960** **224 906 650**

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	-7 255	140 770
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 440 329	610 082
	<u>2 433 074</u>	<u>750 852</u>
Erhållen ränta	3 248	3 881
Erlagd ränta	-2 461 498	-461 538
	<u>-25 176</u>	<u>293 195</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	3 492 510	-1 044 120
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-2 598 528	3 747 596
	<u>868 806</u>	<u>2 996 671</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-77 614 000
Avyttring av finansiella tillgångar	-	11 525
	<u>-</u>	<u>-77 602 475</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Depositioner	-	-4 100 000
Upplåtelseavgifter	-	26 499 000
Inbetalda insatser	-	132 381 000
Avslut byggnadskreditiv	-	-83 478 094
Amortering av låneskulder	-313 372	-78 343
	<u>-313 372</u>	<u>71 223 563</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	555 434	-3 382 241
Likvida medel vid årets början	729 284	4 111 525
Likvida medel vid årets slut	1 284 718	729 284
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	1 284 718	729 284
	<u>1 284 718</u>	<u>729 284</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 linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,5% 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 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. De första 15 åren efter nyproduktionen är avgiftsbefriade

Inkomstskatt

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

Yttre underhållsfond

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

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.

Övrigt

Fastigheten förvärvades via ett bolag, en s.k. bolagspaketering under 2020. Förvärvet är redovisat i enlighet med Redu9. Vid förvärvet uppstod en temporär skillnad mellan fastighetens skattemässiga och redovisade värde. Den tillhörande uppskjutna skatteskulden redovisas inte i balansräkningen med motiveringen att bostadsrättsföreningen inte har för avsikt att avyttra fastigheten. Vid eventuell försäljning av fastigheten till ett belopp överstigande det skattemässiga värdet ska det överskjutande beloppet beskattas.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter*	3 743 796	1 630 672
Hysesintäkter	444 601	-
Intäkter el	80 920	35 263
Intäkter vatten	78 231	35 382
Intäkter bredband	210 576	103 007
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	35 947	61 832
Intäkter gemensamhetsutrymmen	16 554	-
	4 610 625	1 866 156
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-31	-
	4 610 594	1 866 156

* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, kallvatten, värme, bredband, tv. El och varmvatten mäts och debiteras efter förbrukning

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	5 536	2 980
	5 536	2 980

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	384 958	243 491
Snöröjning och halkbekämpning	142 181	31 741
Reparationer	84 449	-
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	209 321	120 902
Uppvärmning	310 000	101 348
Vatten	202 859	111 014
Renhållning	118 566	43 771
Förvaltningskostnader	349 008	290 565
Försäkring	65 885	39 411
Kommunikation och media		
Datakommunikation	92 250	76 805
Kabel-TV	118 321	54 681
	2 077 798	1 113 729

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Telefon och porto mm	2 776	1 795
Kundförluster	120	-
Riskkostnader	448	-
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	300	2 760
	3 644	4 555

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	77 320	-
Sociala kostnader	24 294	-
	101 614	-

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	2 440 330	610 082
	2 440 330	610 082

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	3 248	3 881
	3 248	3 881

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	2 466 350	466 453
Övriga finansiella kostnader	1 435	571
	2 467 785	467 024

Not 10 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	-2 471 792	-322 373
Reservering till yttre underhållsfond	-260 000	-260 000
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	-2 731 792	-582 373

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

Not 11 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	167 214 000	-
-Årets anskaffningar	-	167 214 000
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	167 214 000	167 214 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-610 082	-
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 440 330	-610 082
Summa ackumulerade avskrivningar	-3 050 412	-610 082

Bokfört värde byggnader	164 163 588	166 603 918
Bokfört värde mark	53 940 000	53 940 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	218 103 588	220 543 918

Taxeringsvärde byggnader	104 000 000	
Taxeringsvärde mark:	21 200 000	

Not 12 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	-	89 600 000
Nyproduktion	-	77 614 000
Aktivering bostadshus	-	-150 564 000
Aktivering garage	-	-16 650 000
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	-	207 040
Skattekonto	3 107	3 333 387
Påminnelsehantering HSB Norr	-	285
	3 107	3 540 712

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	130 056	72 354
	130 056	72 354

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	260 000	-
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	260 000	260 000
Fondbehållning vid årets slut	520 000	260 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Stadshypotek 887476	2024-09-30	4,516*	15 668 500	15 668 500
Stadshypotek 800048	2025-09-30	3,90	15 355 128	15 590 157
Stadshypotek 887478	2024-09-29	4,516*	31 258 657	31 337 000
Totala skulder på bokslutsdagen			62 282 285	62 595 657
Nästa års amortering			-548 401	-313 372
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-2 506 976	-1 253 488
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			59 226 908	61 028 797
Totala skulder på bokslutsdagen			62 282 285	62 595 657
Avgår kortfristig del			-47 162 186	-47 318 872
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			15 120 099	15 276 785

*Rörlig ränta, baseras på Stibor 3 månader.

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	548 401	313 372
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	46 613 785	47 005 500
	47 162 186	47 318 872

Not 18 Övriga skulder

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Momsskuld	93 064	-
Övriga kortfristiga skulder	1 320	2 850 800
	94 384	2 850 800

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Lön	77 320	-
Sociala avgifter	24 294	-
Räntor	11 773	5 486
Förutbetalda avgifter/hyror	401 391	311 072
Borevision	18 500	14 000
El	24 478	34 920
Fjärrvärme	46 491	42 417
Vatten	58 150	52 979
Renhållning	32 742	20 020
Snöröjning	17 663	21 166
	712 802	502 060

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	63 259 000	63 259 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	63 259 000	63 259 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad

Simon Blomberg

Tobias Estefors

Victor Zamanian

Mari Weidenstolpe

Erik Bergström

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

Georg Fors
Av föreningen vald revisor

BoRevision i Sverige 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 Mariehöjd 6 i Umeå, org.nr. 769610-2826

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mariehöjd 6 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Mariehöjd 6 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 trygghetssätt.

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

Digitalt signerad av

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

Georg Fors
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Mariehöjd 6 i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SIMON BLOMBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-19 kl. 13:34:03



ERIK BERGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 10:06:23



MARI WEIDENSTOLPE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 09:38:12



VICTOR ZAMANIAN-ABASY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 17:10:40



TOBIAS ESTEFORS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 12:38:55



GEORG FORS

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 16:39:22



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 08:44:34



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Mariehöjd 6 i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GEORG FORS

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 16:41:38



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 08:44:13

