



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Axtorp i Umeå

794000-0875

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Axtorp i Umeå, 794000-0875 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 byggdes 1958 på fastigheten Kontrollen 4 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Axtorpsvägen 9, 11 och 13 i Umeå. Föreningens säte är Umeå kommun.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
Bostäder	57	4 480
Lokaler	4	137
Garageplatser	24	384
Bilplatser med motorvärmare	34	-
Carportplatser	6	-
		5 001

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

Gjorda underhåll och investeringar

2013 Bytt inre källardörr, byggt ut lekpark, genomfört obligatorisk ventilationskontroll

2017 Renovering av balkonger, spolning avloppsstammar, energiegenomgång

2018 Renovering och målning av balkonger, grundlig fasadbesiktning. Mätning av radonhalt.

Resultaten ligger långt under gränsvärden för lägenheter.

2019 Plåtinklädnad skorsten och tätning vippbultar

2020 Byte av två tvättmaskiner

2022 Energiförbättringsarbeten

2022 Fasad och ventilation

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Byte av kallvattenledningar i alla hus
- Bytt tvättmaskin och torktumlare i hus 13

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen och de närmsta åren planerar styrelsen att:

- Installera laddboxar för elbil
- Åtgärda fuktproblem i källaren på hus 11
- Renovera trapphus och källarplan

Föreningen har under året mottagit statligt bidrag på 252 165 kr för tillgänglighetsanpassning av flerfamiljshus.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 845 kr/m² bostadslägenhetsyta. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat om 17% höjning av årsavgifterna från och med 2024-01-01.

Årets avsättning till underhållsfond 13 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen valt att ta ut en avgift på 4860 kr av bostadsrättsinnehavaren.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Fabian Svanelind	ordförande (t.o.m november 2023)
Patrik Ulvdal	ordförande (fr.o.m november 2023)
Pasi Mäkeläinen	vice ordförande
Erik Reinholdt	sekreterare
Elin Nordström	ledamot (fr.o.m november 2023)
Linda Nilsson	ledamot (t.o.m november 2023)
Stefan Nilsson	utsedd av HSB Norr

Suppleanter

Linn Hörnlund	
Fredrik Östman	fr.o.m november 2023
Fabian Svanelind	fr.o.m november 2023

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Patrik Ulvdal, Elin Nordström samt suppleanten Linn Hörnlund.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Patrik Ulvdal, Pasi Mäkeläinen, Erik Reinholdt och Elin Nordström, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Fredrik Östman med Carin Magnhagen som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Göran Sjöberg (sammankallande), Annika Hedblom samt Robert Gabrielsson.

Representanter i HSB Norrs årsstämma

Föreningens fullmäktige representant i HSB Norrs årsstämma har varit Pasi Mäkeläinen samt Patrik Ulvdal som ersättare.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. Vid stämman deltog 25 medlemmar.

Följande motioner inkom till stämman:

1. Antagande av HSB Normalstadgar 2023 (beslut 1 av 2) - bifall

Extra föreningsstämma

En extrastämma hölls 2023-01-23 där 33 st medlemmar deltog. Stämman hölls angående begäran att upphäva tidigare stämmobeslut om installation av laddstolpar. Stämman beslutade att avslå den begäran.

Ytterligare en extrastämma hölls 2023-11-29 där 29 st medlemmar deltog. Stämman hölls angående:

1. Antagande av 2023 års HSB Normalstadgar (beslut 2 av 2) - bifall
2. Förbud av elbilsladdning i föreningens garage - avslag
3. Entledigande av ordförande - stämman beslutar att entlediga Fabian Svanelind samt välja Patrik Ulvdal till ny styrelseordförande.
4. Fyllnadsväl av ledamot - Elin Nordström väljs som ny ledamot
5. Val av suppleanter - Fredrik Östman samt Fabian Svanelind väljs av stämman

Väsentliga avtal**Avtalstyp**

Datakommunikation
Kabel-TV
Administration
Fastighetsskötsel
El
Fjärrvärme
Försäkringar

Leverantör

Telenor
Tele2
HSB Norr
Enbärsvägens Maskin & Fastighetsservice AB (EMFA)
Umeå Energi
Umeå Energi
Länsförsäkringar Västerbotten

Medlemsinformation

Under året har 2 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 85 medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	4 152	3 378	3 307	3 236	3 151
Resultat efter fin.poster i tkr	-971	-198	304	317	-54
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	845	632	614	596	579
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	85	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	426	420	438	443	451
Energikostnad, kr/m2 totalyta	189	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	7 545	8 340	8 495	1 193	1 201
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	8 422	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	3,7	1,3	0,7	1,2	1,2
Räntekänslighet i %	10,7	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	837	937	960	987	972
Soliditet i %	13,1	14,7	14,7	43,6	50,3
Sparande, kr/m2 totalyta	83	159	203	195	140

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 högt= 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt= 120-200 kr/kvm, mycket lågt= < 120 kr/kvm. 2023 justerades nyckeltalet med 252 165 kr avseende statligt bidrag

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 37 730 964 kr. Under året har föreningen amorterat 716 420 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 53 år.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslutet 2023. Detta beror framför allt på ökade bokföringsmässiga kostnader som avskrivningar men även ökade räntekostnader jämfört med föregående år. Exklusive avskrivningar redovisar föreningen ett positivt resultat. Den upprättade budgeten visar att räntekostnaderna kommer att öka ytterligare under 2024 och det kommer att finansieras med höjda årsavgifter. Sett till flerårsöversikten har föreningen redovisat ett bra sparande de 4 föregående åren och även tagit höjd för detta inför den beslutade avgiftshöjningen för att bibehålla ett bra sparande även i framtiden.

Kassaflödesanalysen visar ett negativt kassaflöde och det beror på ökade räntekostnader samt att föreningen finansierat byte av kallvattenledningarna med egna medel.

Årets redovisade underskott kommer inte påverka framtida möjligheter för 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	160 345	937 540	4 317 325	1 575 041	-197 840
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-05-24				-197 841	197 840
lanspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-144 605	144 605	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			12 999	-12 999	
Årets resultat					-971 418
Vid årets slut	160 345	937 540	4 185 719	1 508 806	-971 418

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

	<i>Belopp</i>
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	1 508 806
Årets resultat	-971 418
Totalt att disponera	537 388

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **537 388**

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	4 151 867	3 377 677
Övriga rörelseintäkter	3	281 840	3 217
		<u>4 433 707</u>	<u>3 380 894</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-2 128 290	-1 936 865
Underhåll	5	-144 605	-133 333
Övriga externa kostnader	6	-64 408	-67 245
Personalkostnader	7	-188 167	-149 013
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 494 529	-797 814
		<u>-4 019 999</u>	<u>-3 084 270</u>
Rörelseresultat		413 708	296 624
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	26 697	7 855
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 411 823	-502 319
		<u>-1 385 126</u>	<u>-494 464</u>
Resultat efter finansiella poster		-971 418	-197 840
Resultat före skatt		-971 418	-197 840
Årets resultat	11	<u>-971 418</u>	<u>-197 840</u>

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12,21	43 062 248	43 021 411
		43 062 248	43 021 411
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för	13	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		43 062 748	43 021 911
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	14	3 647	3 563
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	75 849	71 891
		79 496	75 454
<i>Kassa och bank</i>		1 335 039	3 183 695
Summa omsättningstillgångar		1 414 535	3 259 149
SUMMA TILLGÅNGAR		44 477 283	46 281 060

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		160 345	160 345
Upplåtelseavgift		937 540	937 540
Yttre underhållsfond	16	4 185 719	4 317 325
		<u>5 283 604</u>	<u>5 415 210</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 508 806	1 575 041
Årets resultat		-971 418	-197 840
		<u>537 388</u>	<u>1 377 201</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		5 820 992	6 792 411
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17,21	7 128 619	7 238 619
		<u>7 128 619</u>	<u>7 238 619</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	30 602 345	31 208 765
Leverantörsskulder		156 982	37 709
Aktuell skatteskuld		12 519	9 334
Övriga skulder	19	11 319	10 599
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	744 507	983 623
		<u>31 527 672</u>	<u>32 250 030</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 477 283	46 281 060

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	413 708	296 624
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 494 530	797 814
	<u>1 908 238</u>	<u>1 094 438</u>
Erhållen ränta	26 697	7 855
Erlagd ränta	-1 370 193	-435 470
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	564 742	666 823
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-4 041	-5 385
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-157 570	-489 138
Kassaflöde från den löpande verksamheten	403 131	172 300
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 535 366	-1 964 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 535 366	-1 964 250
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-716 420	-716 420
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-716 420	-716 420
Årets kassaflöde	-1 848 655	-2 508 370
Likvida medel vid årets början	3 183 694	5 692 065
Likvida medel vid årets slut	1 335 039	3 183 695
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	1 335 039	3 183 695
	<u>1 335 039</u>	<u>3 183 695</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 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 2,5% 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 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 1 589 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 underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringen i föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter*	3 513 156	2 833 092
Hysesintäkter	363 211	297 088
Intäkter el	187 637	157 187
Intäkter bredband	85 500	85 500
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	2 363	4 810
	4 151 867	3 377 677

* I årsavgifter ingår kall- och varmvatten, värme och kabel-tv

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Andrahandsuthyrning, fakturerade kostnader, bidrag mm	281 840	3 217
	281 840	3 217

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	272 551	252 151
Snöröjning och halkbekämpning	244 152	140 767
Reparationer	122 805	75 161
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	261 451	286 553
Uppvärmning	443 241	446 872
Vatten	241 303	217 944
Renhållning	98 099	77 040
Förvaltningskostnader	140 908	146 040
Försäkringar	39 680	36 958
Fastighetsskatt/avgift	106 703	102 713
Kommunikation och media		
Datakommunikation	85 500	85 500
Kabel-TV	71 897	69 166
	2 128 290	1 936 865

Not 5 Periodisk underhåll

	2023	2022
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen (tvättmaskin och torktumlare)	144 605	-
Utfört underhåll installationer (belysning källare)	-	45 333
Utfört underhåll markytor (rabatt, plantering växter mm)	-	88 000
	144 605	133 333

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Telefon och porto mm	112	800
Risk- och bankkostnader	31 064	32 297
Bolagsverket, gåvor, fika, mm	7 310	11 920
Förenings- och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	25 922	22 228
	64 408	67 245

Not 7 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	105 700	80 274
Vicevärd	40 140	40 140
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 900	3 900
Presenter	1 500	1 500
Sociala kostnader	36 927	23 199
	188 167	149 013

Vicevärd har varit Margareta Åberg

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	1 412 054	715 339
Markanläggningar	82 475	82 475
	1 494 529	797 814

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter	26 439	7 693
Övriga ränteintäkter	258	162
	26 697	7 855

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	1 411 723	502 185
Övriga finansiella kostnader	100	134
	1 411 823	502 319

Not 11 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	-971 418	-197 840
Reservering till yttre underhållsfond	-13 000	-24 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	144 605	133 333
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	-839 813	-88 507

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	57 078 206	19 818 825
-Årets anskaffningar (Kallvattenledningar)	1 535 366	-
-Årets anskaffningar (Fasad- och ventilation)	-	35 310 354
-Årets anskaffningar (Energiarbeten)	-	1 949 027
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	58 613 572	57 078 206
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-14 164 055	-13 366 241
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 494 529	-797 814
Summa ackumulerade avskrivningar	-15 658 584	-14 164 055
Bokfört värde byggnader	42 954 988	42 914 151
Bokfört värde mark	107 260	107 260
Summa bokfört värde byggnader och mark	43 062 248	43 021 411
Taxeringsvärde byggnader: (värdeår 1958)	44 000 000	44 000 000
Taxeringsvärde lokaler: (värdeår 1958)	877 000	877 000
Taxeringsvärde mark byggnader:	29 000 000	29 000 000
Taxeringsvärde mark lokal:	736 000	736 000

Not 13 Finansiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Andel i HSB Norr	500	500
	500	500

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	3 647	3 563
	3 647	3 563

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Bredband	14 251	14 251
Kabel TV	17 988	17 961
Fastighetsförsäkring	43 610	39 679
	75 849	71 891

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	4 317 325	4 426 658
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	13 000	24 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-144 606	-133 333
Fondbehållning vid årets slut	4 185 719	4 317 325

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Stadshypotek	2024-09-30	4,686	3 394 750	3 431 750
Stadshypotek	2025-03-30	1,13	2 013 619	2 013 619
Nordea Hypotek	2024-02-02	4,59	6 115 095	6 244 515
Nordea Hypotek	2023-08-25	2,79	-	5 362 500
Nordea Hypotek	2024-02-25	4,79	2 626 250	-
Nordea Hypotek	2024-08-27	4,88	2 626 250	-
Stadshypotek	2024-06-14	4,681	10 450 000	10 670 000
Stadshypotek	2024-12-16	4,747	5 280 000	5 390 000
Stadshypotek	2027-03-30	2,41	5 225 000	5 335 000
Totala skulder på bokslutsdagen			37 730 964	38 447 384
Nästa års amortering			-716 420	-716 420
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-2 865 680	-2 865 680
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			34 148 864	34 865 284
Totala skulder på bokslutsdagen			37 730 964	38 447 384
Avgår kortfristig del			-30 602 345	-31 208 765
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			7 128 619	7 238 619

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	716 420	716 420
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	29 885 925	30 492 345
	30 602 345	31 208 765

Not 19 Övriga skulder

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Personalens källskatt	3 123	3 123
Upplupna arbetsgivaravgifter	1 063	1 063
Övriga kortfristiga skulder	7 133	6 413
	11 319	10 599

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Räntor	128 279	86 648
Förutbetalda avgifter/hyror	379 461	347 129
Borevision	13 000	11 100
El	37 286	110 519
Fjärrvärme	62 007	60 971
Vatten	65 054	53 268
Renhållning	20 206	15 366
Snöröjning	39 214	46 789
Övriga upplupna kostnader	-	251 833
	744 507	983 623

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	39 501 000	39 501 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	39 501 000	39 501 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Patrik Ulvdal

Pasi Mäkeläinen

Erik Reinholdt

Elin Nordström

Stefan Nilsson

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

Fredrik Östman

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 amorterinkar 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 jämnar 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 Axtorp i Umeå, org.nr. 794000-0875

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Axtorp 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. Risker 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 Axtorp i Umeå för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Fredrik Östman
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

PATRIK ULVDAL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 06:48:52



PASI MÄKELÄINEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 14:28:49



ERIK REINHOLDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 15:15:57



STEFAN NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 10:59:09



ELIN NORDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 17:24:02



FREDRIK ÖSTMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 08:19:59



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 17:41:24



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

FREDRIK ÖSTMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 08:22:23



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 17:38:18

