



# ÅRSREDOVISNING 2023

**HSB Brf Skogen i Umeå**  
794000-4083

**2023-01-01 - 2023-12-31**

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Skogen i Umeå, 794000-4083 får härmed avge årsredovisning för 2023.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes 1972 på fastigheten Kronhjorten 1, 2 och Kronojägaren 3, 4 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Kronoskogsvägen 41-103 (udda nr) 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 samt försäkring mot ohyra.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m <sup>2</sup>
Bostäder (bostadsrätt)	180	12 072
Lokaler	4	592
Förråd	18	336
		<b>13 000</b>
Garageplatser	77	1 232
Bilplatser med carport	32	
Bilplatser med motorvärmare	81	
		<b>14 232</b>

### Underhåll

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

#### Gjorda underhåll och investeringar

2014	Breddning av parkeringsplatser, belysningsstolpar	2017	Påbörjat byte fönster
2014	Trapphusbelysning	2018	Slutfört byte fönster
2015	Våtrumsbesiktning av samtliga lägenheter	2018	Solceller
2015	Påbörjat byta balkongdörrar	2019	Renovering trapphus
2016	Byte av balkongdörrar och källardörrar	2022	Asfaltering
		2022	Termostatbyte i lägenheterna

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året har föreningen genomfört följande större investeringar och underhållsåtgärder:

- Fortsättning och slutförande av energiprojektet med HSB Entreprenad
- Byte av en del snörasskydd på hustak
- Asfaltering

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2023-05-31. Vid besiktningen konstaterades behov av:

- Byte träpaneler
- Farthinder av betong kompletterades med reflexer
- Garageportar till kallgarage behöver bytas (offertförfrågan skickad)

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Med hänsyn till det negativa kassaflödet kommer föreningen att behöva se över sina planerade underhåll, skjuta fram det som är möjligt och uppdatera planen utifrån det.

**Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 689 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2024 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov och föreningen beslutade att höja avgifterna med 4% till 2024. Årsavgifter uppgår då till i genomsnitt 717 kr/ m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 252000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen inte tagit ut en avgift av lägenhetsinnehavaren.

**Styrelsen**

Styrelsens sammansättning:

Mats-Olov Bäckström	ordförande
Peter Johansson	vice ordförande
Inger Granberg	sekreterare
Peter Dahlberg	ledamot
Mikael Hedlund	utsedd av HSB Norr

**Suppleanter**

Mikael Andersson  
Magnus Andersson

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Mats-Olov Bäckström, Inger Granberg, Magnus Andersson och Mikael Andersson.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

**Firmatecknare**

Firmatecknare har varit Mats-Olov Bäckström, Peter Johansson, Inger Granberg och extern firmatecknare Hans Erik von Ahn, två i förening.

**Revisorer**

Revisorer har varit Elisabeth Andersson med Carina Persson som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

**Valberedning**

Valberedning har varit Evelina Persson (sammankallande) och Iris Magnusson.

**Representanter till HSB Norrs årsstämma**

Föreningens fullmäktige representanter är Mats-Olov Bäckström samt Peter Johansson som suppleant.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2023-06-21. Vid stämman deltog 23 medlemmar.

7 motioner hade inkommit.

- Elektroniska lås och passersystem, bordlades
- Uppdatera hemsidan, avslag
- Agera i enlighet med HSBs hållbarhetsmål, avslag
- Uppgradering av bredband, avslag
- Återvinning sophantering, avslag
- Byte av garageportar, avslag hänvisar till underhållsplan
- Cykelförråd utbyggnad, avslag tar in prisförslag

Vid stämman har föreningen tagit andra beslutet att anta 2023 års normalstadgar.

**Extra föreningsstämma**

Extra föreningsstämma avhölls 2023-03-28. Vid stämman deltog 20 medlemmar.

Stämman beslutade att i första läsningen anta 2023 års normalstadgar för HSB Bostadsrättsförening Skogen i Umeå.

**Väsentliga avtal**

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Tele2
Administration	HSB Norr
Fastighetskötsel	HSB Norr
El	Umeå Energi
Fjärrvärme	Umeå Energi

**Medlemsinformation**

Under året har 14 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 219, varav HSB Norr utgör en. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	9 485	9 100	9 080	9 035	8 971
Resultat efter fin.poster i tkr	-859	371	698	1 044	688
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	689	663	663	663	663
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	88				
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	477	495	492	457	480
Energikostnad, kr/m2 totalyta	208				
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	2 981	3 407	2 575	2 262	2 334
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	3 514				
Genomsnittlig ränta lån i %	2,1	1,8	1,2	1,3	1,2
Räntekänslighet i %	5,1				
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	182	237	252	246	251
Soliditet i %	17,2	17,9	21,5	22,5	20
Sparande, kr/m2 totalyta	98	138	153	189	159

2023 års nyckeltal har räknats om i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1. 2022 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig.

- **Upplåten med bostadsrätt** = Yta upplåten med bostadsrätt (t.ex. lägenheter, lokaler, kontor och garage).

- **Totalyta** = Totala ytan föreningen tar ut avgift eller hyra för.

- **Årsavgifter** = Årsavgift tas ut för ytor som upplåts med bostadsrätt. Avgift som är baserad på individuella mätningar av förbrukning samt avgifter för tjänster som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen ingår i årsavgiften.

- **Energikostnad** = Består av el, uppvärmning och vatten / totala kvm. Normal ca 200 kr/kvm.

- **Räntekänslighet** = Hur mycket årsavgiften behöver öka för att täcka en ränteökning på 1% på hela lånestocken. Tar ej hänsyn till om föreningen har rörliga eller bundna räntor. Låg= <5%, normal= 5-9%, hög= 9-15%, väldigt hög = >15%

- **Soliditet** = Eget kapital / totalt kapital

- **Sparande** = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll. Intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till justerat resultat. Högt= >301 kr/kvm, måttligt till hög= 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt= 120-200 kr/kvm, mycket lågt= < 120 kr/kvm.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 42 419 625 kr. Under året har föreningen amorterat 1 735 528 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 24 år.

## Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	604 500	3 073 205	6 258 528	371 376
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-06-21			371 376	-371 376
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-734 115	734 115	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		251 999	-251 999	

Årets resultat				-859 354
Vid årets slut	604 500	2 591 089	7 112 020	-859 354

#### Kommentarer till Årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslutet 2023 samt ett negativt kassaflöde. Detta beror delvis på att föreningen gjort en investering samt på ökade kostnader. Föreningen planerar att söka lån för investeringskostnader, se not 25, samt en höjning av årsavgifterna för att förbättra kassaflödet.

#### Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
<b>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</b>	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	7 112 019
Årets resultat	-859 354
<b>Totalt att disponera</b>	<b>6 252 665</b>

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>6 252 665</b>
--------------------------------	------------------

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

**RESULTATRÄKNING**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	9 485 275	9 099 708
Övriga rörelseintäkter	3	8 371	946
		<u>9 493 646</u>	<u>9 100 654</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-6 789 434	-6 410 663
Underhåll	5	-734 115	-409 016
Övriga externa kostnader	6	-120 331	-98 685
Personalkostnader	7	-278 025	-233 204
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 071 174	-1 009 288
Övriga rörelsekostnader		-454 718	-
		<u>-9 447 796</u>	<u>-8 160 855</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>45 850</b>	<b>939 799</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 867	1 093
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-907 071	-569 516
		<u>-905 204</u>	<u>-568 423</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-859 354</b>	<b>371 376</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-859 354</b>	<b>371 376</b>
<b>Årets resultat</b>	11	<b>-859 354</b>	<b>371 376</b>

**BALANSRÄKNING**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	54 070 367	35 315 715
Inventarier	13	24 962	30 614
Pågående nyanläggningar och förskott	14	-	17 753 926
		<u>54 095 329</u>	<u>53 100 255</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>54 095 829</u></b>	<b><u>53 100 755</u></b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 530	6 713
Avräkning HSB Norr ek för		595 494	4 133 673
Övriga fordringar	15	9 153	8 800
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	326 790	302 910
		<u>941 967</u>	<u>4 452 096</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>941 967</u></b>	<b><u>4 452 096</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>55 037 796</u></b>	<b><u>57 552 851</u></b>



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

Inbetalda insatser		604 500	604 500
Yttre underhållsfond	17	2 591 090	3 073 205
		<u>3 195 590</u>	<u>3 677 705</u>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		7 112 019	6 258 528
Årets resultat		-859 354	371 376
		<u>6 252 665</u>	<u>6 629 904</u>

**Eget kapital vid räkenskapsårets slut****9 448 255**      **10 307 609***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	18,24	36 473 600	38 283 209
Övriga långfristiga skulder	19	385	385
		<u>36 473 985</u>	<u>38 283 594</u>

*Kortfristiga skulder*

Övriga skulder till kreditinstitut	20	5 946 025	5 871 944
Leverantörsskulder		191 329	388 117
Aktuell skatteskuld		25 256	17 848
Fond för inre underhåll	21	1 014 884	967 814
Övriga skulder	22	19 724	17 847
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	1 918 338	1 698 078
		<u>9 115 556</u>	<u>8 961 648</u>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****55 037 796**      **57 552 851**

## KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	45 850	939 799
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 071 174	1 009 289
Restvärdesavskrivningar	454 718	
	<u>1 571 742</u>	<u>1 949 088</u>
Erhållen ränta	1 867	1 093
Erlagd ränta	-900 794	-555 118
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>672 815</b>	<b>1 395 063</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-28 050	-45 943
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	73 550	211 756
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>718 315</b>	<b>1 560 876</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 520 965	-12 835 144
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 520 965</b>	<b>-12 835 144</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån		12 300 000
Amortering av låneskulder	-1 735 528	-1 523 028
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 735 528</b>	<b>10 776 972</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-3 538 178</b>	<b>-497 296</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 133 672</b>	<b>4 630 969</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>595 494</b>	<b>4 133 673</b>
<b>Likvida medel</b>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	595 494	4 133 673
	<u>595 494</u>	<u>4 133 673</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 1,1 % på anskaffningsvärdet.

### Avskrivningar på inventarier

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

### Finansiella tillgångar och skulder

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

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen. Jämförelsetalen mellan 2017 och 2018 är inte omräknade.

### 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. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 704 070 kr

### 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*	8 319 084	7 998 948
Hysesintäkter	1 243 289	1 177 677
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	27 107	27 688
Intäkter gemensamhetsutrymmen	1 000	600
	<b>9 590 480</b>	<b>9 204 913</b>
<i>Avgår</i>		
Avsättning för fond för inre underhåll	-105 205	-105 205
	<b>9 485 275</b>	<b>9 099 708</b>

\* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, kall- och varmvatten, el, värme, bredband, tv.

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	8 371	946
	<b>8 371</b>	<b>946</b>

**Not 4 Drift**

	2023	2022
Fastighetsskötsel	875 703	879 867
Snöröjning och halkbekämpning	602 977	335 187
Reparationer	512 525	250 523
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	1 102 146	1 181 698
Uppvärmning	1 229 733	1 423 160
Vatten	623 561	604 164
Renhållning	269 611	236 836
Förvaltningskostnader	432 085	407 353
Försäkring	201 439	190 291
Fastighetsskatt/avgift	348 040	335 440
Kommunikation och media		
Datakommunikation	275 580	229 504
Kabel-TV	316 034	336 640
	<b>6 789 434</b>	<b>6 410 663</b>

**Not 5 Periodisk underhåll**

	2023	2022
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	212 023	88 363
Utfört underhåll installationer	-	29 511
Utfört underhåll huskropp utvändigt	489 340	-
Utfört underhåll mark	-	221 007
Utfört underhåll garage och parkering	32 752	70 135
	<b>734 115</b>	<b>409 016</b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2023	2022
Telefon och porto mm	1 058	1 890
Kundförluster	2 502	-
Risikkostnader	47 761	22 403
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	7 650	11 682
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	61 360	62 710
	<b>120 331</b>	<b>98 685</b>

**Not 7 Personalkostnader**

	2023	2022
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
Arvoden enligt stämmobeslut	130 811	100 412
Vicevärd	93 752	90 952
Bilersättningar	2 677	2 313
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	5 100	5 000
Pensionskostnader	200	200
Övriga personalkostnader	5 421	4 982
Sociala kostnader	40 064	29 345
	<b>278 025</b>	<b>233 204</b>

Vicevärd har varit Hans-Erik Von Ahn, Roger Granberg samt Bengt Magnusson (nyckelansvarig)

**Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2023	2022
Byggnader	1 065 522	1 003 636
Inventarier	5 652	5 652
	<b>1 071 174</b>	<b>1 009 288</b>

**Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	1 867	1 093
	<b>1 867</b>	<b>1 093</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	907 071	567 700
Övriga finansiella kostnader	-	1 816
	<b>907 071</b>	<b>569 516</b>

**Not 11 Årets resultat**

	2023	2022
Årets resultat	-859 354	371 376
Reservering till yttre underhållsfond	-252 000	-217 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	734 115	409 016
<b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b>	<b>-377 239</b>	<b>563 392</b>

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	51 278 054	51 278 054
-Årets anskaffningar	20 274 892	-
-Årets utrangeringar	-826 800	-
	<u>70 726 146</u>	<u>51 278 054</u>
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-18 437 874	-17 434 238
-Årets utrangering	372 082	-
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 065 522	-1 003 636
	<u>-19 131 314</u>	<u>-18 437 874</u>
 Bokfört värde byggnader	<u>51 594 832</u>	<u>32 840 180</u>
Bokfört värde mark	<u>2 475 535</u>	<u>2 475 535</u>
	<b>54 070 367</b>	<b>35 315 715</b>
 Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1972):	132 581 000	132 581 000
Taxeringsvärde mark:	65 621 000	65 621 000

**Not 13 Inventarier**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	45 214	45 214
	<u>45 214</u>	<u>45 214</u>
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-14 600	-8 948
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-5 652	-5 652
	<u>-20 252</u>	<u>-14 600</u>
 <b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>24 962</b>	<b>30 614</b>

**Not 14 Pågående nyanläggningar**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	17 753 926	4 918 782
Omklassificeringar	-20 274 892	
Energiprojekt	2 520 966	12 826 625
Fasad	-	8 519
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>17 753 926</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	9 153	8 800
	<u>9 153</u>	<u>8 800</u>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	222 464	201 439
Tele2	79 760	78 966
Telenor	22 505	22 505
Förebyggande skadedjursavtal	2 061	-
	<b>326 790</b>	<b>302 910</b>

**Not 17 Fond för yttre underhåll**

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	3 073 205	3 189 777
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	252 000	217 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-734 116	-409 015,68
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>2 591 089</b>	<b>2 997 761,32</b>

**Not 18 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek 822064	2028-06-01	3,88	2 375 000	2 425 000
Stadshypotek 690136	2025-03-30	0,82	889 678	969 678
Stadshypotek 430190	2025-06-30	0,85	1 700 000	1 740 000
Stadshypotek 249622	2026-10-30	1,29	698 880	718 880
Nordea 39758245902	2027-01-20	1,37	12 170 000	13 170 000
Stadshypotek 637443	2025-03-01	0,91	1 225 626	1 417 626
Stadshypotek 255065	2028-06-01	3,88	1 761 416	1 861 416
Swedbank 2952028336	2024-10-25	1,20	4 399 025	4 587 553
Stadshypotek 728728	2026-10-30	1,19	4 950 000	4 975 000
Stadshypotek 540833	2025-09-30	4,15	7 950 000	7 990 000
Stadshypotek 766156	2027-06-01	3,09	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek 516919	2027-06-01	3,09	1 300 000	1 300 000
Totala skulder på bokslutsdagen			42 419 625	44 155 153
Nästa års amortering			-1 735 528	-1 735 528
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-6 942 112	-6 942 112
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			33 741 985	35 477 513
Totala skulder på bokslutsdagen			42 419 625	44 155 153
Avgår kortfristig del			-5 946 025	-5 871 944
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>36 473 600</b>	<b>38 283 209</b>

**Not 19 Övriga långfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Mottagna depositioner	385	385
	<b>385</b>	<b>385</b>

**Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	1 735 528	1 735 528
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	4 210 497	4 136 416
	<b>5 946 025</b>	<b>5 871 944</b>

**Not 21 Fond för inre underhåll**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	967 814	952 233
Årets avsättning	105 205	105 205
Uttag under året	-58 135	-89 624
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 014 884</b>	<b>967 814</b>

**Not 22 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	8 682	9 120
Upplupna arbetsgivaravgifter	2 955	3 104
Momsskuld	5 987	3 824
Övriga kortfristiga skulder	2 100	1 799
	<b>19 724</b>	<b>17 847</b>

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Räntor	57 320	51 043
Förutbetalda avgifter/hyror	809 596	737 010
Borevision	15 140	16 065
El	139 352	304 573
Fjärrvärme	203 453	166 722
Vatten	148 543	161 171
Renhållning	56 481	47 124
Snöröjning	96 553	86 431
Underhåll	391 900	127 939
	<b>1 918 338</b>	<b>1 698 078</b>

**Not 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	54 182 000	54 182 000
Varav i egen ägo	-5 168 000	-5 168 000
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>49 014 000</b>	<b>49 014 000</b>

**Eventalförpliktelser***Inga**Inga***Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**

Föreningen har efter räkenskapsårets slut sökt och fått beviljat ett lån på 2 500 000kr för investeringskostnader under 2023.



**Underskrifter**

Denna årsredovisning är digitalt signerad

Mats-Olov Bäckström

Peter Johansson

Inger Granberg

Peter Dahlberg

Mikael Hedlund

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

Elisabeth Andersson  
*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, liksom 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 Skogen i Umeå, org.nr. 794000-4083

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skogen 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 Skogen 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 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

Pia Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Elisabeth Andersson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**MATS BÄCKSTRÖM**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-20 kl. 15:10:29



**PETER DAHLBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 14:30:36



**MIKAEL HEDLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 14:16:06



**INGER GRANBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 16:21:35



**PETER JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 07:28:01



**ELISABET ANDERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 15:36:16



**PIA ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 16:46:36



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**ELISABET ANDERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 15:35:31



**PIA ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 16:44:51

