



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Staren i Umeå

794000-4232

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Staren i Umeå, 794000-4232 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.

Föreningen äger fastigheten Loskinnet 1 i Umeå som byggdes 1977. Föreningen har 11690 kvm lägenhetsyta fördelat på 148 st bostadsrätter. På föreningens fastighet finns även 73 garage och 64 carportar. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar och försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg för lägenheterna.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
Bostadsrättslägenheter	148	11 690
Bostäder	148	11 690
Garageplatser	73	1 129
Bilplatser med motorvärmare	21	
Carports	64	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- 4 gästparkeringar har gjorts om till boendeparkeringar
- Värmeväxlaren har bytts ut
- Det gamla kopparnätet har bytts ut till fibernät för TV och internet
- Betongskador på balkonger har lagats
- Besiktning har gjorts på alla tak

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2023-10-17. Vid besiktningen framkom att man behöver byta tak på hus 175 men att taken på de andra husen är okej. Stegar på fasader ska åtgärdas och brädor på vissa holkar i anslutning till hängränna ska bytas ut. Utsatta balkongräcken ska bytas ut. Frontplåtar på hus 180 och 181 ska åtgärdas. Sockel under brevlådorna ska målas.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen att byta ut garagen mot nya garage och carportar med förråd.

Från årsskiftet 2022-2023 har föreningen bytt förvaltare till HSB Norr på de tekniska samt administrativa avtalen. Föreningen har också infört ett digitalt bokningssystem. Alla odlingslådor har flyttats och ersatts med nya. 2 städdagar har genomförts med korb, bröd och fika. Tisdagscafé har anordnats under vår- och hösttermin. Soppmiddag, sillmiddag och en After (no) work har också anordnats.

Ekonomi

Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat att höja årsavgifterna med 2%. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 696 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Föreningen gör ingen avsättning till underhållsfonden 2023 vilket överensstämmer med budget.

HSB Vind

HSB Brf Staren äger 190 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 156334 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 906 kWh per andel. Utfallet blev 823 kWh per andel (757 kWh). HSB Vinds elpris 2023 var 92 öre/kWh exkl. energiskatt och moms. Priset baseras på gällande marknadspris (terminspris) samt budget.

Miljöbelastningen av bostadsrättsföreningens del av HSB Vinds produktion av vindel var totalt 31,3 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 73133 kg CO₂e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 156334 kWh av er totala elförbrukning, resterande förbrukning betalar ni till Umeå energi. Vind-el räknas som ett klimatsmart val och kan jämföras med nordisk elmix CO₂e utsläpp som 2022 var 468 gr/kWh vilket då ska jämföras med HSB Vinds utsläpp på 0,2 gr/kWh, HSB Vinds vindkraftverk finns på Granberget i Robertsfors Kommun.

Andelarna i HSB Vind skrevs 2022 ner till 5797kr /andel. Under 2023 har HSB vind hämtat igen en del av värdeminskningen och andelarna har därför under året skrivits upp till 6321 kr/ andel.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Solveig Karström	ordförande
Marianne Nyman	vice ordförande
Kerstin Boström	sekreterare
Samuel Ericson	ledamot
Kristofer Olofsson	ledamot
Mattias Månsson	utsedd av HSB Norr

Suppleanter

Erik Brändström
Maria Axelsson

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Solveig Karström, Marianne Nyman och Kristofer Olofsson, samt för suppleanterna Erik Brändström och Maria Axelsson.

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Solveig Karström, Marianne Nyman, Kerstin Boström och Jerker Thorpsten, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Lars Sundström med John-Ivar Nordin som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Margareta Fredriksson (sammankallande), Agneta Wikberg och Ola Sundman.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Solveig Karström samt Marianne Nyman som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-21. Vid stämman deltog 40 medlemmar. Vid stämman bifölls nya stadgar för andra gången.

En motion hade inkommit till stämman om att byta ut en tredjedel av garagen som ska rivas och byggas upp, till carportar med förråd. Förslaget bifölls av stämman.

Extra föreningsstämma

En extra föreningsstämma hölls 2023-02-28. Vid extrastämman deltog 68 medlemmar. Vid extrastämman behandlades de nya garagen samt de nya stadgarna. Stämman biföll de nya stadgarna samt att styrelsen skulle gå vidare med garagebygget.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telia
Kabel-TV	Tele 2
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Umeå energi
Fjärrvärme	Umeå energi

Medlemsinformation

Under året har 5 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 184 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	8 590	8 429	8 375	8 302	8 222
Resultat efter fin.poster i tkr	-604	915	736	1 877	1 942
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	696	654	651	650	645
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	95	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	460	-	-	-	-
Energikostnad, kr/m2 totalyta	199	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	1 044	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	1 145	1 283	1 332	1 385	1 652
Genomsnittlig ränta lån i %	4,1	2	1	1	1
Räntekänslighet i %	1,7	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	803	-	-	-	-
Soliditet i %	50,7	49,6	47,4	45,5	38,3
Sparande, kr/m2 totalyta	153	-	-	-	-

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. 2023 justerades nyckeltalet med gjorda fuktmätningar och reparationer av fuktskador.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 13 388 115 kr. Under året har föreningen amorterat 617 340kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 22 år.

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	587 600	587 600	12 103 691	2 921 489	915 217
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-05-21				915 217	-915 217
lanspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-1 811 232	1 811 232	
Årets resultat					-603 731
Vid årets slut	587 600	587 600	10 292 459	5 647 938	-603 731

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	5 647 938
Årets resultat	-603 730
Totalt att disponera	5 044 208

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **5 044 208**

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

Kommentarer till Årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslutet 2023. Detta beror på att föreningen har gjort stora underhåll. Sett till not 10 årets resultat, uppvisar föreningen ett positivt resultat efter uttag och avsättning till den yttre underhållsfonden. Detta kommer inte påverka framtida möjligheter för att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Föreningen kommer dessutom att byta regelverk till K3 fr.o.m 2024, vilket innebär att underhållen kommer minska och man kommer istället att kunna lägga upp avskrivningsplaner på större investeringar, vilket bättre fördelar kostnaden.

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	8 590 412	8 427 993
Övriga rörelseintäkter	3	7 405	818
		<u>8 597 817</u>	<u>8 428 811</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-7 701 899	-6 159 951
Övriga externa kostnader	5	-83 046	-143 961
Personalkostnader	6	-226 821	-204 559
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-697 957	-697 957
Övriga rörelsekostnader	8	99 560	-13 475
		<u>-8 610 163</u>	<u>-7 219 903</u>
Rörelseresultat		-12 346	1 208 908
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 102	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-592 487	-293 693
		<u>-591 385</u>	<u>-293 691</u>
Resultat efter finansiella poster		-603 731	915 217
Resultat före skatt		-603 731	915 217
Årets resultat	10	<u>-603 731</u>	<u>915 217</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	11,22	26 349 627	27 008 318
Inventarier	12	406 244	445 510
Pågående nyanläggningar och förskott		-	55 125
		<u>26 755 871</u>	<u>27 508 953</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	13	1 201 005	1 101 445
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>1 201 505</u>	<u>1 101 945</u>
Summa anläggningstillgångar		27 957 376	28 610 898
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 795	900
Avräkning HSB Norr ek för		2 128 139	-
Övriga fordringar	14	79 942	377
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	222 022	260 382
		<u>2 431 898</u>	<u>261 659</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
<i>Kassa och bank</i>	16	1 000 000	-
		-	4 472 226
Summa omsättningstillgångar		3 431 898	4 733 885
SUMMA TILLGÅNGAR		31 389 274	33 344 783

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

Medlemsinsatser		587 600	587 600
Yttre underhållsfond	17	10 292 459	12 103 691
		<u>10 880 059</u>	<u>12 691 291</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		5 647 938	2 921 489
Årets resultat		-603 731	915 217
		<u>5 044 207</u>	<u>3 836 706</u>

Eget kapital vid räkenskapsårets slut**15 924 266** **16 527 997***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	22 18	5 300 783	5 492 659
		<u>5 300 783</u>	<u>5 492 659</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	19	8 087 332	9 512 796
Leverantörsskulder		714 337	1 140 494
Aktuell skatteskuld		15 660	21 282
Övriga skulder	20	43 784	46 739
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 303 112	602 816
		<u>10 164 225</u>	<u>11 324 127</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**31 389 274** **33 344 783**

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	-12 346	1 208 908
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	697 957	697 957
Nedskrivning/återföring av nedskrivning	-99 559	13 475
	<u>586 052</u>	<u>1 920 340</u>
Erhållen ränta	1 102	2
Erlagd ränta	-577 914	-293 693
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	9 240	1 626 649
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-35 803	14 924
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	244 691	69 540
Kassaflöde från den löpande verksamheten	218 128	1 711 113
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	55 125	-55 125
Kassaflöde från investeringsverksamheten	55 125	-55 125
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-1 617 340	-569 371
Kortfristig placering	-1 000 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 617 340	-569 371
Årets kassaflöde	-2 344 087	1 086 617
Likvida medel vid årets början	4 472 226	3 385 609
Likvida medel vid årets slut	2 128 139	4 472 226
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	-	4 472 226
Avräkning HSB Norr ek för	2 128 139	-
	<u>2 128 139</u>	<u>4 472 226</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 BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) 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

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Fastighetens livslängd bedöms vara 100 år och skrivs av i snitt med 1,6 % 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.

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 21,4 procent.

Yttre underhållsfond

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

Kassaflödesanalys

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

Pga byte av förvaltare har vissa kostnader och intäkter omklassificerats från föregående år i årsredovisningen vilket gör att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter*	7 824 144	7 643 957
Hysesintäkter	437 161	425 967
Intäkter el	308 657	308 865
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	9 610	19 267
Intäkter gemensamhetsutrymmen	10 840	29 937
	8 590 412	8 427 993
<i>Avgår</i>		
	8 590 412	8 427 993

* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, kall- och varmvatten, värme, bredband och digital-tv. El debiteras med schablonavgift och mäts och debiteras en gång per år.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	7 405	818
	7 405	818

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	479 364	826 635
Snöröjning och halkbekämpning	337 357	219 622
Reparationer	829 129	492 190
Periodiskt underhåll	1 811 232	1 036 003
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	657 958	658 623
Uppvärmning	1 421 765	1 406 624
Vatten	471 695	496 423
Renhållning	298 811	221 899
Förvaltningskostnader	485 642	19 250
Försäkringar	168 997	161 299
Fastighetsskatt/avgift	266 702	256 342
Kommunikation och media		
Datakommunikation	237 677	161 032
Kabel-TV	235 569	204 009
	7 701 898	6 159 951

Specificering periodiskt underhåll

	2023	2022
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen, ny mangel och bokningssystem	156 158	-
Utfört underhåll installationer, byte elmätare och ventiler	343 952	14 803
Utfört underhåll huskropp utvändigt, måleri och balkongrenovering	342 591	334 165
Utfört underhåll mark, diverse markarbeten	882 468	687 035
Utfört underhåll garage och parkering	86 063	
	<u>1 811 232</u>	<u>1 036 003</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsinventarier	2 977	17 036
Telefon och porto mm	7 554	-
Kundförluster	63	-
Risk- och bankkostnader	6 598	47 070
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	6 294	20 402
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	59 560	59 453
	<u>83 046</u>	<u>143 961</u>

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	189 867	175 903
Bilersättning	-	48
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	4 000	-
Övriga personalkostnader	2 531	-
Sociala kostnader	30 423	28 608
	<u>226 821</u>	<u>204 559</u>

Medeltantal anställda	1	1
Vicevärd har varit Jerker Thorpsten		

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	658 691	658 691
Inventarier	39 266	39 266
	<u>697 957</u>	<u>697 957</u>

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2023	2022
Nedskrivning HSB Vind	-	13 475
Återföring nedskrivning HSB Vind	-99 560	-
	<u>-99 560</u>	<u>13 475</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	587 823	293 390
Övriga finansiella kostnader	4 664	303
	<u>592 487</u>	<u>293 693</u>

Not 10 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	-603 731	915 217
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	1 811 232	1 036 003
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	1 207 501	1 951 220

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	42 873 292	42 873 292
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	42 873 292	42 873 292
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-17 048 554	-16 389 863
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-658 691	-658 691
Summa ackumulerade avskrivningar	-17 707 245	-17 048 554
Bokfört värde byggnader	25 166 047	25 824 738
Bokfört värde mark	1 183 580	1 183 580
Summa bokfört värde byggnader och mark	26 349 627	27 008 318
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1977):	128 273 000	128 273 000
Taxeringsvärde mark:	62 880 000	62 880 000

Not 12 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	627 570	627 570
	627 570	627 570
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-182 060	-142 794
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-39 266	-39 266
	-221 326	-182 060
Redovisat värde vid årets slut	406 244	445 510

Not 13 Finansiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Andel i HSB Norr	500	500
Andel i HSB vind	1 201 005	1 101 445
Redovisat värde vid årets slut	1 201 505	1 101 945

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	79 759	-
Skattekonto	183	377
	79 942	377

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	181 897	
Kabeltv	26 592	260 382
Serviceavtal Electrolux	5 088	
Brf net hemsida 2401-2402	481	
Rättad intäkt Q4 2023	825	
Securitas brandskydd Q1 2024	7 139	
	222 022	260 382

Not 16 Kortfristiga placeringar

	<i>Räntesats</i>	<i>Löptid</i>	2023-12-31	2022-12-31
Fasträntekonto	3,6 %	230912-240312	1 000 000	-
Summa kortfristiga placeringar			1 000 000	-

Not 17 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	12 103 691	11 207 694
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	-	1 932 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-1 811 232	-1 036 003
Fondbehållning vid årets slut	10 292 459	12 103 691

Not 18 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Swedbank	2024-05-28	4,80	2 241 216	3 458 204
Swedbank	2029-06-20	3,69	3 281 359	3 389 835
Swedbank	2024-04-28	5,31	3 254 240	3 362 716
Swedbank	2027-06-23	3,63	2 211 300	2 294 700
Swedbank	2024-05-28	4,80	2 400 000	2 500 000
Totala skulder på bokslutsdagen			13 388 115	15 005 455
Nästa års amortering			-617 340	-617 340
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-2 469 360	-2 469 360
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			10 301 415	11 918 755
Totala skulder på bokslutsdagen			13 388 115	15 005 455
Avgår kortfristig del			-8 087 332	-9 512 796
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			5 300 783	5 492 659

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	617 340	-
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	7 469 992	9 512 796
	8 087 332	9 512 796

Not 20 Övriga skulder

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Personalens källskatt	23 909	25 678
Upplupna arbetsgivaravgifter	13 128	14 793
Övriga kortfristiga skulder	6 747	6 268
	43 784	46 739

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Räntor	87 371	72 797
Förutbetalda avgifter/hyror	733 153	-
El	278 105	291 523
Fjärrvärme	195 969	192 710
Renhållning	4 114	-
Snöröjning	4 400	-
Övrigt	-	45 786
	1 303 112	602 816

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	25 326 000	25 326 000
Panter i eget förvar	4 100 000	4 100 000

Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut**29 426 000** **29 426 000***Eventalförpliktelser**Inga**Inga***Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**

Styrelsen har beslutat att byta regelverk till K3 fr.o.m bokslutsår 2024. Detta för att bättre fördela kostnader vid större investeringar så som det garageprojekt föreningen har planerat att genomföra 2025.

Underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad

Solveig Karström

Marianne Nyman

Kerstin Boström

Samuel Ericson

Kristofer Olofsson

Mattias Månsson

Vår revisionsberättelse har lämnats det datumet som framgår av vår digitala underskrift

Lars Sundström
Av föreningen vald revisor

*BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor*



Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkning

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

Balansräkningen

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

Noter

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

Personalkostnader

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

Anläggningstillgångar

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

Avskrivningar

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

Omsättningstillgångar

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Yttre underhållsfond

Enligt stadgarna ska föreningen ha en underhållsplan. I enlighet med denna ska avsättningar till fonden göras årligen för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. Detta är endast något bokföringsmässigt och inte riktiga pengar. Man sätter av en del av resultatet ett år för att kunna återföra det ett år då man gör underhåll och på så sätt 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 Staren i Umeå, org.nr. 794000-4232

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Staren 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. Revisoremas 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 Staren 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 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

Lars Sundström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

SOLVEIG KARSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 18:50:24



MARIANNE NYMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 18:59:23



KERSTIN BOSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 05:54:28



MATTIAS MÅNSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 12:28:45



SAMUEL ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 13:18:46



KRISTOFER OLOFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 14:29:29



LARS SUNDSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-20 kl. 09:07:33



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 08:41:09



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

LARS SUNDSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-20 kl. 09:10:14



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 08:39:08

