



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Grubbheden i Umeå

794000-0966

2023-01-01 - 2023-12-31



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsen för HSB Brf Grubbheden i Umeå, 794000-0966 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 1963 på fastigheten Heden 4 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Lagmansgatan 2 A-C, 4 A-C i Umeå Säte är Umeå kommun.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter samt momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
Bostadsrätter	50	2 689
Bostäder	50	2 689
Lokaler, bostadsrätt	3	130
Lokaler, hyresrätt	7	165
Lokaler	10	295
Garageplatser	19	304
Bilplatser	13	

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

Gjorda investeringar och underhåll

2014	Byte av inkommande servis samt asfaltering
2015	Takbyte hus 2
2017	Monterat snörasskydd och skorstenslock
2018	Digital elavläsning elförbrukning lägenheter
2020	Byte tvättmaskin, fasadmålning av träpartier
2023	Energientreprenad (byte värmväxlare & tilläggsisolering tak)
2023	Markentreprenad (byte gatlyktor, asfalt & förberett för laddstolpar), byte entréportar (trapphus, förråd och soprum)
2023	Byte av tvättmaskin

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2023-05-11. Inga noterbara fel hittades.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Energientreprenad, byte av värmväxlare och tilläggsisolering tak
- Markentreprenad, byte av gatlyktor, asfalt samt förberett för framtida laddstolpar.
- Byte entréportar till trapphus samt soprum och förråd.
- Byte av tvättmaskin

De närmsa åren planerar styrelsen eventuellt installation av laddstolpar.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

Ekonomi

Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat höja årsavgifterna med 5% fr.o.m 2024-01-01.
Årsavgifterna uppar till i genomsnitt 688 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Anders Dsinnejs	ordförande
Maud Jonsson	vice ordförande
Jonas Hellqvist	sekreterare
Laila Edström	ledamot
Daniel Palmér	utsedd av HSB Norr

Suppleanter
Alice Larsson
Sigrid Lundquist

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för samtliga styrelsemedlemmar med undantag för ordförande, Anders Dsinnejs.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Anders Dsinnejs, Maud Jonsson, Jonas Hellqvist och som extern firmatecknare Leif Lundquist, två i förening.

Revisorer

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

Valberedning

Valberedning har varit Jonas Fredriksson.

Representanter i HSB Norrs årsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs årsstämma har varit Anders Dsinnejs samt Maud Jonsson som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-19. Vid stämman deltog 10 medlemmar.

HSB Vind i Umeå Ekonomisk förening

HSB Brf Grubbheden äger 35 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 28798 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 5,8 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 13472 kg CO₂e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 28798 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.

Väsentliga avtal

Brf Grubbheden äger och förvaltar en undercentral. Umeheden i Umeå AB nyttjar undercentralen för värmeförsörjning och betalar 12,9% av Grubbhedens fjärrvärmekostnad samt driftsavgäld för anläggningen.

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

Medlemsinformation

Under året har 3 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 55 (55) 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	2 123	2 109	2 053	2 105	2 082
Resultat efter fin.poster i tkr	-18	360	191	329	242
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	688	646	633	633	627
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	89				
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	542	527	520	457	480
Energikostnad, kr/m2 totalyta	191				
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	1 332	727	744	761	769
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	1 554				
Genomsnittlig ränta lån i %	1	1,1	1,1	1,4	1,8
Räntekänslighet i %	2,4				
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	607	692	667	674	709
Soliditet i %	45,9	68,4	67,2	66	65,1
Sparande, kr/m2 totalyta	61	160	110	185	173

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. **I detta ingår även balkongavgift.**

- **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.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 380 000 kr. Under året har föreningen amorterat 50 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 88 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	147 420	2 066 187	3 453 168	360 265
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			360 265	-360 265
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-88 500	88 500	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		18 000	-18 000	
Årets resultat				-18 327
Vid årets slut	147 420	1 995 687	3 883 933	-18 327

Kommentarer till årets förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslutet 2023. Detta beror framför allt på höga kostnader för reparationer under räkenskapsåret. Exklusive avskrivningar redovisar föreningen ett positivt resultat. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet/kassaflöde. Kassaflödesanalysen visar ett negativt kassaflöde för år 2023 vilket främst beror på genomförda investeringar i form av projekt. Förlusten förväntas inte påverka föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	<i>Belopp</i>
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	3 883 933
Årets resultat	-18 327
Totalt att disponera	3 865 606

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **3 865 606**

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

2023

ÅRSREDOVISNING

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	2 122 671	2 108 954
Övriga rörelseintäkter	3	62 909	117 623
		<u>2 185 580</u>	<u>2 226 577</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-1 780 893	-1 573 487
Underhåll		-88 500	-
Övriga externa kostnader	5	-32 207	-26 810
Personalkostnader	6	-141 254	-124 220
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-129 182	-117 378
		<u>-2 172 036</u>	<u>-1 841 895</u>
Rörelseresultat		13 544	384 682
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 827	298
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-33 698	-24 715
		<u>-31 871</u>	<u>-24 417</u>
Resultat efter finansiella poster		-18 327	360 265
Resultat före skatt		-18 327	360 265
Årets resultat	10	<u>-18 327</u>	<u>360 265</u>

2023

ÅRSREDOVISNING

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	9 296 520	4 248 819
Pågående nyanläggningar och förskott	12	259 375	-
		9 555 895	4 248 819
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		231 500	231 500
		231 500	231 500
Summa anläggningstillgångar		9 787 395	4 480 319
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		39 999	120
Aktuell skattefordran		8 501	12 001
Avräkning HSB Norr ek för		3 052 202	4 189 529
Övriga fordringar	13	100 440	77 213
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	106 834	54 565
		3 307 976	4 333 428
Summa omsättningstillgångar		3 307 976	4 333 428
SUMMA TILLGÅNGAR		13 095 371	8 813 747

2023

ÅRSREDOVISNING

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		147 420	147 420
Yttre underhållsfond	15	1 995 687	2 066 187
		<u>2 143 107</u>	<u>2 213 607</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 883 933	3 453 168
Årets resultat		-18 327	360 265
		<u>3 865 606</u>	<u>3 813 433</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		6 008 713	6 027 040
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16,21	2 070 000	2 120 000
		<u>2 070 000</u>	<u>2 120 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	2 310 000	50 000
Leverantörsskulder		1 289 510	128 610
Fond för inre underhåll	18	152 240	145 665
Övriga skulder	19	50 548	39 552
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 214 360	302 880
		<u>5 016 658</u>	<u>666 707</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 095 371	8 813 747

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	13 544	384 682
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	129 182	117 377
	<u>142 726</u>	<u>502 059</u>
Erhållen ränta	1 827	298
Erlagd ränta	-24 601	-24 715
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	119 952	477 642
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-115 375	-11 008
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	2 084 354	56 578
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 088 931	523 212
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-5 436 258	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 436 258	
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 260 000	
Amortering av låneskulder	-50 000	-50 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 210 000	-50 000
Årets kassaflöde	-1 137 327	473 212
Likvida medel vid årets början	4 189 529	3 716 317
Likvida medel vid årets slut	3 052 202	4 189 529
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	3 052 202	4 189 529
	<u>3 052 202</u>	<u>4 189 529</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 0,7% på anskaffningsvärdet.

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. Räkningar 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 bostadsrättsföreningars 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
Avgifter	1 861 740	1 861 740
Hysesintäkter	184 236	186 840
Intäkter el	78 438	57 963
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	5 252	9 414
Intäkter gemensamhetsutrymmen	-	-8
	2 129 666	2 115 949
<i>Avgår</i>		
Avsättning för fond för inre underhåll	-6 995	-6 995
	2 122 671	2 108 954

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Vidarefakturering Umeheden	62 909	117 623
	62 909	117 623

Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	258 092	286 289
Snöröjning och halkbekämpning	324 727	188 492
Reparationer	117 819	47 494
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	149 692	181 569
Uppvärmning	312 022	271 332
Vatten	165 068	161 412
Renhållning	65 744	60 280
Förvaltningskostnader	187 388	181 354
Försäkring	39 920	38 029
Fastighetsskatt/avgift	95 790	92 290
Kommunikation och media		
Datakommunikation	6 000	6 750
Kabel-TV	58 631	56 878
Övriga driftskostnader		1 318
	1 780 893	1 573 487

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Garageplatser extern, förbrukningsmtrl, mätare elavläsning	558	
Telefon och porto mm	867	207
Kundförluster	120	103
Riskkostnader, Alektum ansökan tvångsförsäljn, bankkostn	6 333	5 900
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	24 329	20 600
	32 207	26 810

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	74 327	56 308
Vicevärd	26 250	25 500
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	4 000	4 000
Sociala kostnader förtroendevalda	29 556	24 599

Kostnader för löner

Pensionskostnader	200	200
Övriga personalkostnader	6 921	13 613
	141 254	124 220

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	126 661	117 378
Markanläggningar	2 521	-
	129 182	117 378

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	1 827	298
	1 827	298

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	33 191	24 654
Övriga finansiella kostnader	507	61
	33 698	24 715

Not 10 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	-18 327	360 265
Reservering till yttre underhållsfond	-18 000	-75 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	88 500	
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	52 173	285 265

Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens underhållsplan.

2023

ÅRSREDOVISNING

Not 11 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
- Vid årets början	12 641 257	12 641 257
- Årets anskaffningar - energientrepenad	3 400 824	-
- Årets anskaffningar - markarbete	1 209 809	-
- Årets anskaffningar - entrédörrar	566 250	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	17 818 140	12 641 257
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
- Vid årets början	-8 485 698	-8 368 320
- Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-129 181	-117 378
Summa ackumulerade avskrivningar	-8 614 879	-8 485 698
Bokfört värde byggnader	9 203 261	4 155 559
Bokfört värde mark	93 260	93 260
Summa bokfört värde byggnader och mark	9 296 521	4 248 819
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1963):	27 956 000	27 956 000
Taxeringsvärde mark:	14 678 000	14 678 000

Not 12 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Investering markarbete för laddstolpar	259 375	-
Redovisat värde vid årets slut	259 375	-

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	100 440	77 213
Summa	100 440	77 213

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Kabel-tv	15 104	14 645
Vidarefakturerade kostnader Umeheden	47 682	-
Länsförsäkringar	44 048	39 920
Summa	106 834	54 565

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	2 066 187	1 991 187
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	18 000	75 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-88 500	-
Fondbehållning vid årets slut	1 995 687	2 066 187

2023

ÅRSREDOVISNING

~~Not 16 Skulder till kreditinstitut~~

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Stadshypotek 353141	2025-06-30	1,12	2 120 000	2 170 000
Stadshypotek 643801	2024-03-01	4,83	2 260 000	-
Totala skulder på bokslutsdagen			4 380 000	2 170 000
Nästa års amortering			-150 000	-50 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-600 000	-200 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			3 630 000	1 920 000
Totala skulder på bokslutsdagen			4 380 000	2 170 000
Avgår kortfristig del			-2 310 000	-50 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			2 070 000	2 120 000

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	150 000	50 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	2 160 000	-
	2 310 000	50 000

Not 18 Fond för inre underhåll

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Vid årets början	145 665	141 214
Årets avsättning	6 996	6 995
Uttag under året	-421	-2 544
Vid årets slut	152 240	145 665

Not 19 Övriga skulder

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Personalens källskatt	25 519	20 002
Upplupna arbetsgivaravgifter	23 429	18 590
Övriga kortfristiga skulder	1 600	960
	50 548	39 552

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Räntor	9 097	-
Förutbetalda avgifter/hyror	165 450	155 246
Borevision	10 920	10 200
El	51 813	77 929
Fjärrvärme	45 194	40 889
Vatten	40 767	-
Renhållning	13 722	1 067
Snöröjning	33 717	17 549
Övrigt	843 680	-
	1 214 360	302 880

~~Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser~~

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder Stadshypotek	4 383 900	4 383 900
Pantbrev i eget förvar	0	1 818 700
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	4 383 900	2 565 200
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Underskrifter

Denna årsredovisning är signerad digitalt.

Anders Dsinnejs

Maud Jonsson

Jonas Hellqvist

Daniel Palmér

Laila Edström

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Tomas Edenor

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 handlingar under och efter räkenskapsåret ska framgå, likaså viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkning

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

Balansräkningen

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

Noter

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

Personalkostnader

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

Anläggningstillgångar

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

Avskrivningar

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

Omsättningstillgångar

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

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

Yttre underhållsfond

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

Inre underhållsfond

Avsättningen till inre underhållsfonden styrs av andelen. Styrelsen fattar beslut om avsättning till inre fond ska fortgå eller avslutas. Fondbehållningen i årsredovisningen visar behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavande.

Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Revisionsberättelse

Revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Grubbheden i Umeå, org.nr. 794000-0966

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Grubbheden 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 beroende 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 Grubbheden 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tomas Edenor
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

ANDERS DSINNEJS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 18:36:46



DANIEL PALMÉR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 20:39:48



LAILA EDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 15:44:30



MAUD JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 17:31:59



JONAS HELLQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 09:36:54



TOMAS EDENOR

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 19:03:41



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 13:10:32



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

TOMAS EDENOR

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 18:58:35



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 13:10:06

