



HSB Brf Karbinen i Umeå

794000-0909

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Karbinen i Umeå, 794000-0909 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 1949 på fastigheten Karbinen 11 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Gustav Garvares gata 4 A-B, 6 A-B, 8 A-B och 10 A-B i Umeå. Säte är Umeå kommun.

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

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m ²
Bostadsrätter	65	4 107
Bostäder hyresrätt	6	253
Lokaler, bostadsrätt	2	121
Lokaler, hyresrätt	5	115
Förråd och fritidsrum		34
Garageplatser	19	304
Bilplatser med motorvärmare	30	

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

År 2022: Relining av stammar i bottenplattan samtliga hus, fortsatt renovering av fönster, fasad samt ventilation

År 2021: Påbörjat renovering av fönster och fasad, bytt tilläggsisolering och installerat FTX-ventilation

År 2020: Spolning och filmning av stammar

År 2019: Byte av trapphusbelysning

År 2018: Energiåtgärder och montering eldspjäll

År 2017: Byte reglerutrustning UC, ommålning källarnedgångar, OVK-besiktning

År 2016: Renovering av fasader till källarnedgångar

År 2015: Tvättstugebokningssystem, skorstensrenovering, byte av torktumlare

År 2014: Bastu & relaxavdelning, nya garageportar

År 2007: Takbyte

År 2005: Dräneringsarbete, ombyggnation tvättstugor

År 2001: Utbyggnad balkonger och nya balkonginglasningar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och kommande år

Under året har föreningen slutfört det stora fasad- och energiprojektet, avseende byte av fönster, fasad, tilläggsisolering samt förbättrad ventilation.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2023-08-17.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen följande större åtgärder:
- Byte styrsystem samt expansionskärl för uppvärmning

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes 2023-01-01 med 16 %. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat om att höja årsavgifterna med 9%. Årsavgifterna uppgick under år 2023 till i genomsnitt 926 kr/m² bostadsrättsyta.

Avsättningen till underhållsfonden 2023 uppgår till 107 000 vilket överensstämmer med underhållsplanen.

Under året har föreningen tagit ur 450 kr vid andrahandsupplåtelse.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Annika Lindahl	ordförande
Anders Vännman	sekreterare
Jerker Nilsson	ledamot
Gunnar Strindlund	ledamot
Sam Rudholm	ledamot
Bertil Sawert	HSB ledamot, vice ordförande

Suppleanter

Lisbeth Lundahl
Christina Qvarfordt

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Annika Lindahl och Jerker Nilsson samt bland suppleanterna Lisbeth Lundahl.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Annika Lindahl, Anders Vännman, Jerker Nilsson och Gunnar Strindlund två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Tilda Sehlstedt vald av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Karin Danielsson och Marlene Forsman och med Karin Danielsson som sammankallande.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Annika Lindahl samt Jerker Nilsson som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. Vid stämman deltog 21 medlemmar. En motion hade inkommit till stämman om inrättande av övernattningsrum. Stämman beslutade att ge styrelsen uppdrag att arbeta med frågan. Vid stämman beslutades att i första läsning anta HSB:s nya normalstadgar.

Extra föreningsstämma

En extra föreningsstämma hölls 2023-09-06. Vid stämman deltog 15 medlemmar. Vid stämman beslutades att i andra läsning anta HSB:s nya normalstadgar.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Bredband2
Kabel-TV	Tele2
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Umeå Energi/ HSB Vind
Fjärrvärme	Umeå Energi
Förvaltaravtal	HSB Norr

HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Karbinen äger 40 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 32912 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 6,6 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 15396 kg CO₂e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 32912 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.

Medlemsinformation

Under året har 4 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 99 (96) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	4 516	3 944	3 546	3 383	3 241
Resultat efter fin.poster i tkr	-747	5	-98	241	244
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	926	791	706	679	653
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	86	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	546	547	577	494	494
Energikostnad, kr/m2 totalyta	195	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	9 062	9 929	3 986	1 200	1 200
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	10 503	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	3,3	1,9	0,3	0,7	0,7
Räntekänslighet i %	11,3	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	485	500	498	533	567
Soliditet i %	7,5	6,5	10,9	40,5	39,9
Sparande, kr/m2 totalyta	30	77	126	179	131

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 27 772 kr för hyra för bostad under ombyggnation, 28 000 för radonmätningar samt utrangering av anläggningstillgångar.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 44 405 653 kr. Under året har föreningen amorterat 1 563 372kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 35 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	85 397	333 288	2 316 045	1 694 232	4 628
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-05-24				4 627	-4 628
lanspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-45 485	45 485	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			107 000	-107 000	
Årets resultat					-747 401
	85 397	333 288	2 377 560	1 637 344	-747 401

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	1 637 344
Årets resultat	-747 401
Totalt att disponera	889 943

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **889 943**

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 det stora fasad- och energiprojektet, vilket lett till ökade avskrivningar men framför allt en höjd räntekostnad.

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 516 054	3 944 236
Övriga rörelseintäkter	3	13 887	10 687
		<u>4 529 941</u>	<u>3 954 923</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-2 704 879	-2 584 062
Underhåll	5	-45 485	-19 900
Övriga externa kostnader	6	-72 935	-127 824
Personalkostnader	7	-177 734	-268 589
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-526 306	-330 969
Övriga rörelsekostnader	9	-266 927	-
		<u>-3 794 266</u>	<u>-3 331 344</u>
Rörelseresultat		735 675	623 579
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	5 854	333
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 488 930	-619 284
		<u>-1 483 076</u>	<u>-618 951</u>
Resultat efter finansiella poster		-747 401	4 628
Resultat före skatt		-747 401	4 628
Årets resultat	12	<u>-747 401</u>	<u>4 628</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	13,25	46 177 849	10 206 431
Pågående nyanläggningar och förskott	14	-	54 644 851
		46 177 849	64 851 282
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i andra föreningar	15	264 500	264 500
		264 500	264 500
Summa anläggningstillgångar		46 442 349	65 115 782
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 808	9 860
Avräkning HSB Norr ek för		1 601 062	2 631 646
Övriga fordringar	16	65 382	58 899
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	118 631	108 044
		1 787 883	2 808 449
<i>Kortfristiga placeringar</i>	18	1 100 000	-
Summa omsättningstillgångar		2 887 883	2 808 449
SUMMA TILLGÅNGAR		49 330 232	67 924 231

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

Inbetalda insatser		85 397	85 397
Upplåtelseavgift		333 288	333 288
Yttre underhållsfond	19	2 377 560	2 316 045
		<u>2 796 245</u>	<u>2 734 730</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		1 637 344	1 694 232
Årets resultat		-747 401	4 628
		<u>889 943</u>	<u>1 698 860</u>

Eget kapital vid räkenskapsårets slut**3 686 188** **4 433 590***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	20,25	19 801 385	40 225 653
Övriga långfristiga skulder		-	13 102 100
		<u>19 801 385</u>	<u>53 327 753</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	21,25	24 604 268	5 743 372
Leverantörsskulder		128 306	3 441 122
Aktuell skatteskuld		11 015	6 045
Fond för inre underhåll	22	176 864	182 025
Övriga skulder	23	1 512	1 020
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	920 694	789 304
		<u>25 842 659</u>	<u>10 162 888</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**49 330 232** **67 924 231**

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	735 675	623 579
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	526 306	330 969
Restvärdesavskrivningar	266 927	-
	<u>1 528 908</u>	<u>954 548</u>
Erhållen ränta	1 936	333
Erlagd ränta	-1 462 228	-452 935
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	68 616	501 946
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-6 100	-25 459
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-3 207 828	-245 348
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 145 312	231 139
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-10 821 001	-48 000 473
Kortfristig placering	-800 000	-
Erhållna bidrag	15 599 100	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	3 978 099	-48 000 473
Finansieringsverksamheten		
Uptagna lån		27 572 300
Amortering av låneskulder	-1 563 372	-319 100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 563 372	27 253 200
Årets kassaflöde	-730 585	-20 516 134
Likvida medel vid årets början	2 631 647	23 147 780
Likvida medel vid årets slut	1 901 062	2 631 646
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	1 601 062	2 631 646
Bunden placering, högst 3 månader	300 000	-
	<u>1 901 062</u>	<u>2 631 646</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 0,9% 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.

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 underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Kassaflödesanalys

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter*	3 916 260	3 376 116
Hysesintäkter	588 381	572 312
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	10 471	12 789
Intäkter gemensamhetsutrymmen	1 009	-
	4 516 121	3 961 217
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-67	-16 981
	4 516 054	3 944 236

* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, årsavgifter lokaler, kall- och varmvatten, värme, bredband, kabeltv.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Vidarefakturerade kostnader	6 777	4 267
Övriga intäkter	7 110	6 420
	13 887	10 687

Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	363 410	368 981
Snöröjning och halkbekämpning	318 624	240 595
Reparationer	152 254	116 045
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	151 543	180 036
Uppvärmning	562 184	560 838
Vatten	239 357	219 600
Renhållning	193 749	195 113
Förvaltningskostnader	325 936	304 652
Försäkring	64 564	60 323
Fastighetsskatt/avgift	129 199	124 229
Kommunikation och media		
Datakommunikation	100 113	90 569
Kabel-TV	75 945	73 669
Övriga driftskostnader	28 001	49 412
	2 704 879	2 584 062

Not 5 Periodisk underhåll

	2023	2022
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen, målning	23 622	19 900
Utfört underhåll mark, sänkning brunnar, asfalt gästparkering	21 863	-
	45 485	19 900

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsinventarier och datorutrustning	-	3 795
Kontorsmaterial, post och telefon	10 655	17 575
Externa hyror	27 772	48 601
Kundförluster	180	120
Inkasso- och bankkostnader	3 540	23 935
Bolagsverket	4 697	7 122
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	26 091	26 676
	72 935	127 824

Not 7 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	135 948	201 395
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	5 350	5 340
Övriga personalkostnader	528	9 014
Sociala kostnader	35 908	52 840
	177 734	268 589

Medelantal anställda

- -

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	483 592	288 256
Markanläggningar	42 714	42 713
	526 306	330 969

Not 9 Övriga rörelsekostnader

	2023	2022
Restvärdesavskrivning fönster och ventilation	266 927	-
	266 927	-

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	3 918	-
Övriga ränteintäkter	1 936	333
	5 854	333

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	1 488 930	619 284
	1 488 930	619 284

Not 12 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	-747 401	4 628
Reservering till yttre underhållsfond	-107 000	-
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	45 485	19 900
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	-808 916	24 528

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

Not 13 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	23 021 204	20 652 198
-Förra årets anskaffningar, relining	-	2 369 006
-Årets anskaffningar, Fasadarbeten	18 618 831	-
-Årets anskaffningar, Fönster	4 312 355	-
-Årets anskaffningar, tilläggsisolering tak	326 993	-
-Årets anskaffningar, ventilation	13 506 473	-
-Årets utrangeringar, fönster och ventilation	-805 831	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	58 980 025	23 021 204
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-12 846 773	-12 515 804
-Årets utrangering, fönster och ventilation	538 904	-
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-526 307	-330 969
Summa ackumulerade avskrivningar	-12 834 176	-12 846 773
Bokfört värde byggnader	46 145 849	10 174 431
Bokfört värde mark	32 000	32 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	46 177 849	10 206 431
Värdeår 1962		
Taxeringsvärde byggnader:	59 016 000	59 016 000
Taxeringsvärde mark:	27 222 000	27 222 000

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	54 644 851	9 013 385
Fasadarbeten, ventilation och fönsterbyte HSB	10 821 001	45 631 466
Aktivering fasad	-30 381 437	-
Aktivering fönsterbyte	-8 077 310	-
Aktivering ventilation	-26 365 081	-
Aktivering tilläggsisolering tak	-642 024	-
Redovisat värde vid årets slut	-	54 644 851

Not 15 Finansiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Andel i HSB Norr	500	500
Andel i HSB Vind Umeå 40 andelar	264 000	264 000
	264 500	264 500

Not 16 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	625	-
Skattekonto	64 757	58 899
	65 382	58 899

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	3 918	-
QT systems Q1	2 344	1 939
Kabeltv Q1	19 565	18 969
Bredband Q1	22 572	22 572
Fastighetsförsäkring	70 232	64 564
	118 631	108 044

Not 18 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Löptid	2023-12-31	2022-12-31
Fasträntekonto	3,8%	20231126-20241126	500 000	-
Fasträntekonto	3,5%	20231126-20240226	300 000	-
Fasträntekonto	3,6%	20231126-20240526	300 000	-
Summa kortfristiga placeringar			1 100 000	-

Not 19 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	2 316 045	2 335 945
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	107 000	-
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-45 485	-19 900
Fondbehållning vid årets slut	2 377 560	2 316 045

Not 20 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Nordea 39758322656	2024-12-18	4,3	5 446 108	5 521 320
Nordea 39758244825	2024-10-03	2,7	14 850 000	15 000 000
Nordea 39758327577	2024-01-11	4,57	3 970 000	4 950 000
Nordea 39758244809	2026-05-20	3,07	7 526 900	7 622 300
Nordea 39758288210	2027-05-19	3,06	12 612 645	12 875 405
Totala skulder på bokslutsdagen			44 405 653	45 969 025
Nästa års amortering			-453 372	-893 372
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 813 488	-3 573 488
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			42 138 793	41 502 165
Totala skulder på bokslutsdagen			44 405 653	45 969 025
Avgår kortfristig del			-24 604 268	-5 743 372
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			19 801 385	40 225 653

Not 21 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	453 372	893 372
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	24 150 896	4 850 000
	24 604 268	5 743 372

Not 22 Fond för inre underhåll

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Vid årets början	182 025	182 025
Uttag under året	-5 161	-
Vid årets slut	176 864	182 025

Not 23 Övriga skulder

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Momsskuld	252	-
Övriga kortfristiga skulder	1 260	1 020
	1 512	1 020

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Lön	5 350	-
Räntor	199 111	172 409
Förutbetalda avgifter/hyror	384 168	355 762
Borevision	19 500	10 800
El	28 913	60 589
Fjärrvärme	79 642	77 566
Vatten	64 207	-
Renhållning	31 028	7 890
Snöröjning	69 400	-
Övriga upplupna kostnader	39 375	104 288
	920 694	789 304

Not 25 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	67 600 000	67 600 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad

Annika Lindahl

Anders Vännman

Jerker Nilsson

Gunnar Strindlund

Sam Rudholm

Bertil Sawert

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

Tilda Sehlstedt

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 amorterin- gar 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 Karbinen i Umeå, org.nr. 794000-0909

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Karbinen 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. 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 Karbinen 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 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

Tilda Sehlstedt
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

ANNIKA LINDAHL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 10:48:55



BERTIL SAWERT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 16:09:31



JERKER NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-01 kl. 09:35:53



GUNNAR STRINDLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 12:55:19



SAM RUDHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 07:02:11



ANDERS VÄNNMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 19:11:14



TILDA SEHLSTEDT

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-04 kl. 08:28:40



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 12:54:34



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

TILDA SEHLSTEDT

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-04 kl. 08:30:31



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 12:52:27

