



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Skidbacken i Umeå
794000-0750

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Skidbacken i Umeå, 794000-0750 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.

Bostadsrättsföreningen äger fastigheterna Skidbacken 7 och Skidbacken 8 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheterna byggdes 1964. Föreningens säte är Umeå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1 229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Västerbotten.

Föreningens lägenheter och lokaler fördelar sig enligt följande:	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
Lägenheter (bostadsrätter)	203	13 429
Förråd	19	137
Lokaler		44
Garage		960
		<hr/>
		14 570

På föreningens fastigheter finns 60 garage och 99 parkeringsplatser.

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

Gjorda underhåll och investeringar

- 2014 Markplaneringar; Ramp och byte av panel till cykelförråd
- 2015 Tvättstugerenoveringar; Renovering av bastu och hobbylokal; renovering lekplatser; OVK
- 2016 Renoverat stödmur och nedfart vid garage Skidspåret 4
- 2017 Renoverat pannrum och påbörjat byte av stamventiler
- 2018 Slutfört renovering av pannrum, byte av stamventiler och lägenhetsventiler.
- 2018 Målning och ny belysning i trapphus. installation av postboxar, byte lägenhets- och entrédörrar samt nya lås.
- 2018 Satt upp nytt smidesräcke vid nedfart till garage.
- 2019 Slutfört utestående restpunkter från trapphusrenoveringen.
- 2019 Energideklaration genomförd med energiklass D
- 2022 Relining
- 2022 Asfaltering och breddning av parkeringsplatser

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen utfört följande större underhållsåtgärder:
- 18 stolpar för elbilsladdning monterades och är redo att tas i bruk 2024

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes senast 2023-09-15, då konstaterades:

- några tak behöver rustas upp
- behov av målning
- behov av upprustning av grönytor

Styrelsen uppdaterar årligen sin underhållsplan.

Utifrån de ekonomiska förutsättningarna utreder styrelsen:

- Behovet av att byte tak på tre hus.
- Översyn av elen i lägenheter och föreningen i stort.
- Investera i solceller.

För 2024 har föreningen skrivit avtal med EMFA för fastighetsskötsel och Fastum för administration. Notera att Skidbacken fortfarande är en HSB-förening.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 553 kr/ m² bostadslägenhetsyta. Föreningen beslutade att höja årsavgifterna med 12 % från och med 2024-01-01.

Årets avsättning till underhållsfond 207 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 500 kr/år av lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen

Styrelsen sammansättning:

Håkan Dahlgvist	ordförande
Erik Steinvall	vice ordförande
Klara Mogensen	sekreterare
Mats Landgren	ledamot
Katarina Tomic	ledamot
Anthony Sorsa	ledamot
Olle Karlsson	HSB Ledamot

Vid nästa ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Mats Landgren, Klara Mogensen och Anthony Sorsa.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Håkan Dahlgvist, Erik Steinvall, Mats Landgren och Mattias Norberg (extern) två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Olof Öhgren med Stefan Brattlöf som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har varit Martin Paju, sammankallande samt Nils Rådström

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Håkan Dahlgvist samt Erik Steinvall.

Studie och fritidsverksamhet

Trivselkommittén bjuder in föreningens medlemmar till Café Gläntan ca 1 gång / månad för att gemensamt diskutera det man vill. Året avslutades med det traditionsenliga luciafikat och tipsrunda.
Trivselkommittén har bestått av Maria Trotsman, Daniel Lindmark & Stefan Brattlöf

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2022-06-13, på stämman deltog 29 medlemmar.

Det inkom två motioner:

- Motion om utebelysning som stör boende ansågs besvarad då vicevärd har påbörjat ett arbete med att installera skärmar för att bättre rikta ljuset ned på marken.
- Motion om krackelering av väggfärg ansågs besvarad och ommålning kan ske först när beställda åtgärder i tvättstugan är genomförda.

Väsentliga avtal

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

Vicevärd i föreningen har varit Mattias Norberg.

HSB Vind i Umeå Ek. för.

HSB brf Skidbacken äger 400 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 329125 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 65,8 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 153965 kg CO₂e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 329125 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 ned med 780kr/andel under 2022 efter värdering i bolaget. Under året har en del av nedskrivningen återförts beräknat på substansvärdet per 2023.

Medlemsinformation

Under året har 14 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets ingång hade föreningen 301 medlemmar. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 300. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Norr innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	8 538	7 687	7 313	7 321	7 557
Resultat efter fin.poster i tkr	-1 313	-2 623	-1 249	-1 121	-1 317
Årsavgifter, kr/m ² upplåten med bostadsrätt	578	509	491	477	469
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	91				
Driftskostnad, kr/m ² totalyta	456	511	447	416	449
Energikostnad, kr/m ² totalyta	194				
Skuldsättning, kr/m ² totalyta	2 711	2 942	2 550	1 847	1 781
Skuldsättning, kr/m ² upplåten med bostadsrätt	2 941				

Genomsnittlig ränta lån i %	2,2	1,1	0,6	1	0,9
Räntekänslighet i %	5,6				
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	115	137	160	162	185
Soliditet i %	3,8	6,4	12,9	20,3	23,3
Sparande, kr/m2 totalyta	55	-44	39	61	36

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 hög= 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt= 120-200 kr/kvm, mycket lågt= < 120 kr/kvm.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 39 500 603 kr. Under året har föreningen amorterat 825 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 48 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	508 869	2 004 831	1 883 875	1 153 281	-2 622 630
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				-2 622 630	2 622 630
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-413 996	413 996	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			207 000	-207 000	
Årets resultat					-1 313 016
Vid årets slut	508 869	2 004 831	1 676 879	-1 262 353	-1 313 016

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	-1 262 353
Årets resultat	-1 313 016
Totalt att disponera	-2 575 369

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	-2 575 369
--------------------------------	-------------------

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

Kommentarer till Årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslutet 2023. Detta beror delvis på redovisningstekniska kostnader som avskrivningar. Enligt föreningens stadgar ska inte avskrivningar täckas av årsavgifterna. Kassaflödesanalysen visar ett negativt kassaflöde på grund av ökade lånekostnader. Budget 2024 visar på ytterligare ökning av räntekostnader. Detta ska finansieras med höjda årsavgifter, 12% inför 2024.

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	8 537 884	7 686 903
Övriga rörelseintäkter		2 322	5 283
		<u>8 540 206</u>	<u>7 692 186</u>
Rörelsekostnader			
Drift	3	-6 645 926	-7 001 345
Underhåll	4	-413 996	-547 809
Övriga externa kostnader	5	-134 223	-210 458
Personalkostnader	6	-300 198	-339 418
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 697 657	-1 473 924
		<u>-9 192 000</u>	<u>-9 572 954</u>
Rörelseresultat		-651 794	-1 880 768
Finansiella poster			
Resultat från värdepapper som är anläggningstillgång	8	200 400	-312 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 258	233
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-862 880	-430 095
		<u>-661 222</u>	<u>-741 862</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 313 016	-2 622 630
Resultat före skatt		-1 313 016	-2 622 630
Årets resultat	11	-1 313 016	-2 622 630

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12,23	37 496 658	32 412 239
Inventarier	14	90 403	111 604
Pågående nyanläggningar och förskott	13	436 500	6 807 003
		<u>38 023 561</u>	<u>39 330 846</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	2 528 900	2 328 500
		<u>2 528 900</u>	<u>2 328 500</u>
Summa anläggningstillgångar		40 552 461	41 659 346
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 641	4 112
Avräkning HSB Norr ek för		996 355	3 782 965
Övriga fordringar	16	151 266	33 207
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	232 202	213 514
		<u>1 384 464</u>	<u>4 033 798</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>		165 859	-
<i>Kassa och bank</i>		500 000	-
Summa omsättningstillgångar		2 050 323	4 033 798
SUMMA TILLGÅNGAR		42 602 784	45 693 144

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser		508 869	508 869
Upplåtelseavgift		2 004 831	2 004 831
Yttre underhållsfond	18	1 676 879	1 883 875
		<u>4 190 579</u>	<u>4 397 575</u>

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-1 262 353	1 153 281
Årets resultat		-1 313 016	-2 622 630
		<u>-2 575 369</u>	<u>-1 469 349</u>

Eget kapital vid räkenskapsårets slut

1 615 210 2 928 226

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	19,23	22 207 248	26 820 998
		<u>22 207 248</u>	<u>26 820 998</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	20	17 293 355	13 504 605
Leverantörsskulder		667 712	963 692
Aktuell skatteskuld		34 665	20 455
Övriga skulder	21	11 056	11 056
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	773 538	1 444 112
		<u>18 780 326</u>	<u>15 943 920</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

42 602 784 45 693 144

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	-651 794	-1 880 768
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 697 657	1 473 924
	<u>1 045 863</u>	<u>-406 844</u>
Erhållen ränta	1 258	233
Erlagd ränta	-841 903	-371 978
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	205 218	-778 589
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-28 991	22 194
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-1 081 606	-43 882
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-905 379	-800 277
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-390 372	-3 756 686
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-390 372	-3 756 686
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	6 000 000
Amortering av låneskulder	-825 000	-627 752
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-825 000	5 372 248
Årets kassaflöde	-2 120 751	815 285
Likvida medel vid årets början	3 782 965	2 967 680
Likvida medel vid årets slut	1 662 214	3 782 965
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	665 859	-
Avräkning HSB Norr ek för	996 355	3 782 965
	<u>1 662 214</u>	<u>3 782 965</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader och markanläggningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 2,4 % 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 slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1589 kr/lgh för 2023, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Yttre underhållsfond

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

Kassaflödesanalys

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter*	7 421 352	6 840 792
Hysesintäkter	728 870	579 373
Intäkter el	342 315	280 448
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	30 952	31 078
Intäkter gemensamhetsutrymmen	14 400	1 300
	<u>8 537 889</u>	<u>7 732 991</u>
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-5	-46 088
	<u>8 537 884</u>	<u>7 686 903</u>

* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, kall- och varmvatten, värme, bredband, tv, el (individuell mätning) samt balkongavgift.

Not 3 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	1 173 376	1 246 345
Snöröjning och halkbekämpning	544 458	564 536
Reparationer	585 743	993 529
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	848 011	950 804
Uppvärmning	1 412 934	1 294 884
Vatten	559 823	532 538
Renhållning	340 230	265 949
Förvaltningskostnader	376 427	353 010
Försäkring	146 985	162 115
Fastighetsskatt/avgift	358 417	344 207
Kommunikation och media		
Datakommunikation	137 251	136 050
Kabel-TV	162 271	157 378
	<u>6 645 926</u>	<u>7 001 345</u>

Not 4 Periodisk underhåll

	2023	2022
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	28 087	40 831
Utfört underhåll installationer	73 673	383 826
Utfört underhåll huskropp utvändigt	-	37 152
Utfört underhåll mark	312 236	86 000
	<u>413 996</u>	<u>547 809</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Garageplatser extern, förbrukningsmtrl	25 438	23 694
Telefon och porto mm	16 975	30 076
Kundförluster	660	1 140
Risk- och bankkostnader	21 715	78 123
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	3 984	6 605
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	65 451	70 820
	<u>134 223</u>	<u>210 458</u>

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	148 466	187 266
Vicevärd	72 000	72 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	6 200	6 100
Pensionskostnader	200	200
Övriga personalkostnader	6 212	1 458
Sociala kostnader	65 121	72 394
Utbildning	1 999	-
	<u>300 198</u>	<u>339 418</u>

Vicevärd har varit Mattias Norberg

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	1 488 543	1 420 935
Inventarier	21 201	21 201
Markanläggningar	187 913	31 788
	<u>1 697 657</u>	<u>1 473 924</u>

Not 8 Resultat från värdepapper som är anläggningstillgång

	2023	2022
HSB Vind	200 400	312 000
	<u>200 400</u>	<u>312 000</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter transaktionskonto	3	-
Övriga ränteintäkter	1 255	233
	<u>1 258</u>	<u>233</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	862 880	430 095
	<u>862 880</u>	<u>430 095</u>

Not 11 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	-1 313 016	-2 622 630
Reservering till yttre underhållsfond	-207 000	-242 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	413 996	547 809
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	-1 106 020	-2 316 821

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

Not 12 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	64 236 519	57 423 822
-Årets anskaffningar	6 760 875	6 812 697
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	70 997 394	64 236 519
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-32 328 200	-30 875 477
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 676 455	-1 452 723
Summa ackumulerade avskrivningar	-34 004 655	-32 328 200
Bokfört värde byggnader	36 992 739	31 908 319
Bokfört värde mark	503 919	503 919
Summa bokfört värde byggnader och mark	37 496 658	32 412 238
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1964):	144 556 000	144 556 000
Taxeringsvärde mark:	89 029 000	89 029 000

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	6 807 003	9 863 014
Årets aktivering	-6 760 875	-6 812 697
Markarbeten	-	3 083 009
Relining	-46 128	673 677
Laddstolpar	436 500	-
Redovisat värde vid årets slut	436 500	6 807 003

Not 14 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	434 962	434 962
	434 962	434 962
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-323 358	-302 157
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-21 201	-21 201
	-344 559	-323 358
Redovisat värde vid årets slut	90 403	111 604

Not 15 Finansiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Andel i HSB Norr	500	500
Andel i HSB Vind Umeå	2 528 400	2 328 000
	2 528 900	2 328 500

Not 16 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	109 125	840
Skattekonto	42 141	32 367
	151 266	33 207

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	232 202	213 514
	232 202	213 514

Not 18 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 883 875	2 189 684
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	207 000	242 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-413 996	-547 809
Fondbehållning vid årets slut	1 676 879	1 883 875

Not 19 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2023-12-31	2022-12-31
SEB 45291081	2023-01-28	3,03	-	7 500 000
SEB 45322793	2024-03-28	0,60	4 225 000	4 325 000
Nordea, 39788962467	2024-01-17	0,90	7 218 750	7 293 750
SBAB 32460410	2024-10-16	4,65	5 269 605	5 369 605
Stadshypotek 132377	2025-07-30	0,75	2 775 000	2 875 000
Stadshypotek 153756	2025-10-30	1,17	2 052 000	2 196 000
Stadshypotek 224938	2027-09-30	4,07	4 730 248	4 826 248
SBAB 32723942	2025-07-09	3,12	5 820 000	5 940 000
Stadshypotek 828280	2028-01-30	3,67	7 410 000	-
Totala skulder på bokslutsdagen			39 500 603	40 325 603
Nästa års amortering			-855 000	-735 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-3 420 000	-2 940 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			35 225 603	36 650 603
Totala skulder på bokslutsdagen			39 500 603	40 325 603
Avgår kortfristig del			-17 293 355	-13 504 605
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			22 207 248	26 820 998

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	855 000	735 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	16 438 355	12 769 605
	17 293 355	13 504 605

Not 21 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	5 400	5 400
Arbetsgivaravgifter	5 656	5 656
	<u>11 056</u>	<u>11 056</u>

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntor	94 212	73 235
Förutbetalda avgifter/hyror	184 163	696 557
Borevision	19 100	16 850
El	263 217	347 287
Fjärrvärme	212 846	198 888
Snöröjning	-	64 538
Övrigt	-	46 757
	<u>773 538</u>	<u>1 444 112</u>

Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	41 298 000	41 298 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	41 298 000	41 298 000

Eventalförpliktelser

Inga *Inga*

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Håkan Dahlqvist

Erik Steinvall

Klara Mogensen

Mats Landgren

Katarina Tomic

Anthony Sorsa

Olle Karlsson

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

Olof Öhgren
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 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.

