



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Pallen i Umeå
716415-2980

2023-01-01 - 2023-12-31



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Pallen i Umeå, 716415-2980 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes 1986 på fastigheten Stävan 2 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Stävgränd 1-103 i Umeå. Säte är Umeå kommun.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
Bostäder	80	6 930
Lokaler	3	131
	<u>83</u>	<u>7 061</u>
Garageplatser	48	846
Bilplatser med motorvärmare	38	
	<u>169</u>	<u>7 907</u>

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

Gjorda underhåll och investeringar

- 2014 Målning socklar punkthus, ombyggnad matkällare i 39:an till 3 förråd, utbyte av fläktkåpor i radhus o låghus
- 2015 Förlängning av stuprännor radhusen, 2 tillfälliga uppställningsplats för husvagnar, iordningsställt ett till övernattningsrum (4 bäddar) i 39:an, byte av 3 st. garageportar efter inspektion
- 2016 Målning garage o förråd, asfaltering mellan garagen, byte redskap på lekplats, byte tak kvartersgård samt ena låghuset, 3 nya besöksparkeringar, byte några ventilationsaggregat
- 2017 Byte av utomhusbelysning
- 2018 Påbörjat ventilationsbyte i samtliga lågbyggnadslägenheter
- 2019 Avslutat ventilationsbyten i samtliga lågbyggnadshus
- 2020 Ventilationsbyte i högbyggnadshus, Omvandlat fyra gästparkeringar till förhyrda parkering med mv-uttag, Ombyggnad av kvartersgårdens kök, Målat korridorgolven i höghusens källare
- 2022 Byte av defekt fasadtegel på punkthusen. Byte av tätningslister fönster och altandörrar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

- Ombyggnad av vaktmästeri till nytt konferensrum
- Takbyten på garage samt komplementbyggnader
- Byte av tätningslistor i samtliga lägenheter

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes senast 2023-07-02.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen åtgärder på värmesystem.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 713 kr/m² bostadslägenhetsyta. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat att höja årsavgifterna med 8% från 2024-01-01.

Föreningen gör ingen avsättning till underhållsfonden 2023, vilket överensstämmer med underhållsplanen för räkenskapsåret.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Daniel Koivula	ordförande
Paul Souza	vice ordförande
Birgitta Tonegran	ledamot
Lennart Nilsson	ledamot
Annika Winning	ledamot
Lisa Markström	utsedd av HSB Norr

Suppleanter

Anders Mårdwall

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Daniel Koivula och Paul Souza och Annika Winning samt för suppleanten Anders Mårdwall.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Daniel Koivula, Paul Souza och Lennart Nilsson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Sven Oscarsson med Anders Ohlsson som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Lena Ström (sammankallande), samt Magdalena Mårdwall.

Representanter i HSB Norrs årsstämma

Föreningens fullmäktige representant är Lennart Nilsson och Daniel Koivula som ersättare.

Studie och fritidsverksamhet

Under året har föreningen anordnat luciafika, surströmmningsskiva, träffar med styrelsen, spelkväll, syjunta, bokcirkel samt städdag.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15. Vid stämman deltog 22 medlemmar.

Följande motioner inkom till stämman:

- Ändra ett av garagen till ett cykelförråd för specialcyklar/handikappcyklar. Bifölls med samtliga ja-röster utom 1.
- Bygga om det före detta vaktmästeriet till nytt konferensrum samt befintligt styrelserum till kvartersgårdsförråd. Bifölls med samtliga ja-röster.

Vid stämman antogs HSB:s nya normalstadgar första gången.

Extra föreningsstämma

Föreningen hade en extrastämma 2023-11-14 där HSB:s nya normalstadgar antogs för andra gången med anpassningar.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Bredband 2
Kabel-TV	Tele 2
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	Norrskenet
El	Umeå Energi
Fjärrvärme	Umeå Energi

Vicevärd har varit Dan Westerlund.

Medlemsinformation

Under året har 10 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 104 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	5 251	5 012	4 992	4 987	4 931
Resultat efter fin.poster i tkr	-416	-724	325	12	3 738
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	713	679	679	679	672
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	94	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	437	435	395	386	399
Energikostnad, kr/m2 totalyta	149	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	3 563	3 683	3 730	3 783	3 835
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	4 065	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	1,9	1,1	0,9	1	0,9
Räntekänslighet i %	5,7	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	1 302	1 478	1 614	1 629	1 656
Soliditet i %	37,7	40	40,9	40,1	39,9
Sparande, kr/m2 totalyta	184	187	231	237	225

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 högt= 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt= 120-200 kr/kvm, mycket lågt= < 120 kr/kvm. 2023 justerades nyckeltalet med försäkringsskador.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 28 169 494 kr. Under året har föreningen amorterat 376 430 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 75 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	2 033 992	10 413 618	6 391 150	-723 979
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-06-15			-723 979	723 979
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-119 044	119 044	
Årets resultat				-416 309
Vid årets slut	2 033 992	10 294 574	5 786 215	-416 309

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	5 786 215
Årets resultat	-416 309
Totalt att disponera	5 369 906

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	5 369 906
--------------------------------	------------------

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

Kommentarer till Årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslutet 2023. Detta beror på att föreningen har ökade driftskostnader samt räntekostnader, delvis pga upptag av nya lån. Föreningen höjde sina årsavgifter med 8% inför räkenskapsåret 2024 för att finansisera kommande ekonomiska åtaganden.

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>
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	2	5 247 466	5 007 730
Övriga rörelseintäkter	3	6 496	37 518
		<u>5 253 962</u>	<u>5 045 248</u>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Drift	4	-3 451 518	-3 063 097
Underhåll	5	-119 044	-953 520
Övriga externa kostnader	6	-102 471	-137 002
Personalkostnader	7	-211 028	-258 628
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 101 979	-1 090 649
Övriga rörelsekostnader		-204 671	-
		<u>-5 190 711</u>	<u>-5 502 896</u>
Rörelseresultat		63 251	-457 648
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	40 847	10 035
Räntekostnader och liknande resultatposter		-520 407	-276 366
		<u>-479 560</u>	<u>-266 331</u>
Resultat efter finansiella poster		-416 309	-723 979
Resultat före skatt		-416 309	-723 979
Årets resultat	10	<u>-416 309</u>	<u>-723 979</u>

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
--------------------	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR*****Materiella anläggningstillgångar***

Byggnader och mark	11	41 042 120	40 073 738
		<u>41 042 120</u>	<u>40 073 738</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	1 500	1 500
Andra långfristiga fordringar		30 000	30 000
		<u>31 500</u>	<u>31 500</u>

Summa anläggningstillgångar		41 073 620	40 105 238
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR***Kortfristiga fordringar***

Kundfordringar		740	35 406
Avräkning HSB Norr ek för		1 441 094	3 788 775
Aktuell skattefordran		-	2 883
Övriga fordringar	13	50 993	37 320
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	115 936	109 327
		<u>1 608 763</u>	<u>3 973 711</u>

Kortfristiga placeringar

Kassa och bank		3 000 000	-
		<u>1 296 577</u>	<u>1 259 005</u>

Summa omsättningstillgångar		5 905 340	5 232 716
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		46 978 960	45 337 954
-------------------------	--	-------------------	-------------------

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

Inbetalda insatser		2 033 992	2 033 992
Yttre underhållsfond	15	10 294 574	10 413 618
		<u>12 328 566</u>	<u>12 447 610</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		5 786 215	6 391 150
Årets resultat		-416 309	-723 979
		<u>5 369 906</u>	<u>5 667 171</u>

Eget kapital vid räkenskapsårets slut

17 698 472	18 114 781
-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	16,20	16 220 476	19 746 661
Övriga långfristiga skulder		2 650	2 650
		<u>16 223 126</u>	<u>19 749 311</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	17	11 949 018	6 199 263
Leverantörsskulder		210 755	396 345
Aktuell skatteskuld		2 717	-
Fond för inre underhåll		82 843	82 843
Övriga skulder	18	69 519	85 743
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	742 510	709 668
		<u>13 057 362</u>	<u>7 473 862</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

46 978 960	45 337 954
-------------------	-------------------

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	63 252	-457 648
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 101 979	1 090 648
Restvärdesavskrivningar	204 671	
	<u>1 369 902</u>	<u>633 000</u>
Erhållen ränta	39 347	10 035
Erlagd ränta	-497 967	-274 006
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	911 282	369 029
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	15 883	-47 358
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-185 812	281 285
Kassaflöde från den löpande verksamheten	741 353	602 956
Investeringsverksamheten		
Omklassificering av pågående anläggningar	-	15 938
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 275 032	-
Betalda depositioner	-	-30 000
Kortfristig placering	-1 500 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 775 032	-14 062
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 600 000	
Amortering av låneskulder	-376 430	-329 635
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 223 570	-329 635
Årets kassaflöde	-810 109	259 259
Likvida medel vid årets början	5 047 780	4 788 521
Likvida medel vid årets slut	4 237 671	5 047 780
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	1 296 577	1 259 005
Avräkning HSB Norr ek för	1 441 094	3 788 775
Bunden placering, högst 3 månader	1 500 000	-
	<u>4 237 671</u>	<u>5 047 780</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.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 2,14% 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 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. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 17 401 842 kr

Yttre underhållsfond

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringen i föreningens likvida medel under räkenskapsåret.

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter*	4 941 672	4 706 432
Hysesintäkter	279 716	282 077
Intäkter el	-21 779	-24 103
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	16 111	14 949
Intäkter gemensamhetsutrymmen	31 695	28 375
	5 247 415	5 007 730
<i>Avgång</i>		
Rabatter/Avdrag	51	-
	5 247 466	5 007 730

* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, kall- och varmvatten, värme, bredband, grund-tvutbud.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	6 496	37 518
	6 496	37 518

Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	417 515	464 587
Snöröjning och halkbekämpning	249 820	83 649
Reparationer	841 607	725 543
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	185 506	222 185
Uppvärmning	686 188	602 575
Vatten	308 064	239 467
Renhållning	145 702	138 832
Förvaltningskostnader	287 737	264 185
Försäkring	80 105	72 905
Fastighetsskatt/avgift	153 340	147 740
Kommunikation och media		
Datakommunikation	55 028	60 627
Kabel-TV	40 906	40 802
	3 451 518	3 063 097

Not 5 Periodisk underhåll

	2023	2022
Utfört underhåll i gemensamma utrymmen	-	38 154
Utfört underhåll installationer, installation taggssystem	119 044	176 266
Utfört underhåll huskropp utvändigt	-	672 913
Utfört underhåll mark	-	66 187
	119 044	953 520

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsinventarier, hyra av inventarier mm	56 553	69 897
Telefon och porto mm	1 087	2 331
Resekostnader	458	2 390
Kundförluster	539	2 600
Bank- och riskkostnader	5 465	32 258
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	3 293	1 314
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	35 076	26 212
	102 471	137 002

Not 7 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	105 651	136 206
Vicevärd	60 000	64 667
Bilersättningar	3 504	3 796
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	4 100	4 000
Pensionskostnader	200	200
Övriga personalkostnader	590	4 807
Sociala kostnader	36 983	44 952
	211 028	258 628

Vicevärd har varit Dan Westerlund

Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	1 101 979	1 090 649
	1 101 979	1 090 649

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter Collector Bank	37 572	9 241
Övriga ränteintäkter	3 275	794
	40 847	10 035

Not 10 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	-416 309	-723 979
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	119 044	953 520
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	-297 265	229 541

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

Not 11 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	51 554 565	51 554 565
-Årets anskaffningar - takbyte garage+ kompl. byggnader	2 275 032	-
-Årets utrangering, tak	-468 237	
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	53 361 360	51 554 565
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-13 806 068	-12 715 419
-Årets utrangering, tak	263 566	
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 101 979	-1 090 649
Summa ackumulerade avskrivningar	-14 644 481	-13 806 068
Bokfört värde byggnader	38 716 879	37 748 497
Bokfört värde mark	2 325 241	2 325 241
Summa bokfört värde byggnader och mark	41 042 120	40 073 738
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1985/1986):	60 563 000	60 563 000
Taxeringsvärde mark:	15 259 000	15 259 000

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Andel i HSB Norr	500	500
Andel i Ersboda Folkets hus	1 000	1 000
	1 500	1 500

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	50 993	37 320
	50 993	37 320

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter	1 500	-
Fastighetsförsäkring	90 690	80 105
Kabeltv	10 246	10 208
Bredband	13 500	14 014
Övriga förutbetalda kostnader	-	5 000
	115 936	109 327

Not 15 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	10 413 618	11 367 138
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-119 044	-953 520
Fondbehållning vid årets slut	10 294 574	10 413 618

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2023-12-31	2022-12-31
SBAB, 32497209	2024-12-11	0,73	11 581 314	11 716 314
Swedbank 2951666102	2025-06-18	3,38	2 049 685	2 223 865
Swedbank 2955642893	2026-11-25	3,87	5 826 083	5 826 083
Stadshypotek 784391	2027-09-30	4,12	6 115 662	6 179 662
Stadshypotek 833432	2028-07-30	4,45	2 596 750	-
Totala skulder på bokslutsdagen			28 169 494	25 945 924
Nästa års amortering			-502 704	-373 180
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-2 010 816	-1 492 720
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			25 655 974	24 080 024
Totala skulder på bokslutsdagen			28 169 494	25 945 924
Avgår kortfristig del			-11 949 018	-6 199 263
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			16 220 476	19 746 661

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	502 704	373 180
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	11 446 314	5 826 083
	11 949 018	6 199 263

Not 18 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	33 458	43 643
Upplupna arbetsgivaravgifter	30 784	38 485
Momsskuld	3 837	3 840
Övriga kortfristiga skulder	1 440	-225
	69 519	85 743

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntor	39 917	17 476
Förutbetalda avgifter/hyror	478 525	445 996
Borevision	11 360	13 924
El	23 071	57 822
Fjärrvärme	97 466	84 835
Vatten	26 912	-
Renhållning	10 071	-
Snöröjning	55 188	-
Övrigt	-	89 615
	742 510	709 668

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	33 930 000	33 930 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	33 930 000	33 930 000
Panter i egen ägo	14 030 420	14 030 420
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad

Daniel Koivula

Paul Souza

Birgitta Tonegran

Lennart Nilsson

Annika Wining

Lisa Markström

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

Sven Oscarsson
Av föreningen vald revisor

Pia Andersson
*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.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Pallen i Umeå, org.nr 716415-2980.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Pallen 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Pallen 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sven Oscarsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

DANIEL KOIVULA

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 20:59:08



PAUL SOUZA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 21:07:41



LENNART NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 20:44:57



BIRGITTA TONEGRAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 23:01:22



LISA MARKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 12:54:20



ANNIKA WINNING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 21:05:10



SVEN OSKARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 19:10:59



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 09:25:18



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

SVEN OSKARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 19:17:13



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 09:22:48



HSB – där möjligheterna bor